

Aan: Betrokkenen ontwikkeling Leersum – Lomboklaan
Auteur: [REDACTED] MA
Datum: 8-11-2021
Betreft: Verslag participatieavond en beantwoording van de vragen

Inleiding

Op 12 oktober 2021 heeft Kubiek Ruimtelijke Plannen namens de initiatiefnemer Vervadon Vastgoed B.V. een participatieavond georganiseerd inzake de ontwikkeling van het project 'Leersum – Lomboklaan'. De bijeenkomst vond plaats in Sport- en Cultuurcentrum 'De Binder' te Leersum, tussen 19.00 en 20.45. In deze notitie wordt de bijeenkomst besproken, worden de aantekeningen vanuit de omgevingsdialoog gedeeld worden de vragen van omwonenden beantwoord. Bij de avond waren ongeveer 20 omwonenden aanwezig.

Aantekeningen omgevingsdialoog

De participatieavond bestond uit twee delen. In het deel voor de pauze is door de adviseur een introducerend verhaal gehouden. Vervolgens heeft de architect de plannen toegelicht. Uitgelegd is waarom het plan gewijzigd is van 13 naar 14 woningen. Tijdens deze toelichting hebben enkele omwonenden al vragen gesteld. De meest relevante vragen zijn als volgt beantwoord:

Vraag: *Hoeveel ontsluitingswegen krijgt het plangebied?* Het plangebied krijgt twee ontsluitingswegen. Eén ontsluitingsweg via de Burgemeester van den Boschlaan en één ontsluitingsweg via de Meester Bosweg. Deze ontsluitingswegen vormen geen doorgaande route. Op die manier wordt geprobeerd de verkeersdruk te verdelen. Daarnaast komen er gesplitste parkeerplakken. In het plangebied komt tevens een extra looppad, maar hier kunnen geen auto's overheen. De bestaande garages aan de Meester Bosweg worden gesloopt om de ontsluitingsweg te realiseren.

Vraag: *Hoe is rekening gehouden met de privacy van omliggende woningen?* Het plangebied is nu een groene zone. Met het voorgenomen plan is de privacy niet op eenzelfde manier te handhaven. Er wordt gekeken naar mogelijkheden om de privacy van omwonenden zoveel als mogelijk te waarborgen. De buitenruimte van de beneden- bovenwoningen zijn bijvoorbeeld aan de binnenzijde van het plangebied gericht en niet op de omliggende woningen. Tevens zijn de randen van het plangebied vrijgehouden. Desalniettemin zijn de betrokken partijen zich bewust dat deze inbreidingslocatie veranderingen meebrengen voor omwonenden. Er is daarom gekozen voor een passende invullen van het plangebied met zowel laag als hoogbouw. Zo worden de woningen die verder van de bestaande woningen liggen hoger dan de woningen die dichterbij de bestaande woningen komen te liggen.



In de pauze hebben omwonenden de kans gekregen om schriftelijk hun vragen te delen. Deze vragen zijn allen beantwoord. Hieronder volgt een samenvatting van de beantwoorde vragen. Vragen met dezelfde strekking worden gezamenlijk uiteengezet. Tevens hebben enkele omwonenden suggesties gegeven voor het ontwerp.

Totstandkoming van het plan

Vraag : *Is voor dit plan al een principeverzoek ingediend bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug?* Vorig jaar december (2020) is een principeverzoek voor 13 woningen ingediend bij de gemeente. Dit plan is nu gewijzigd naar 14 woningen. De bovenwoning is gesplitst in twee woningen. Door de gemeente is een principeakkoord gegeven voor 13 woningen.

Vraag: *Waarom is er gekozen voor dit aantal woningen in plaats van een meer ingetogen plan?* Er dient rekening gehouden te worden met de richtlijnen omtrent sociale, middeldure en dure woningen conform de gemeentelijke Woonvisie. Dit heeft als gevolg dat het plan ook dient te voorzien in een goedkoper woningaanbod. Initiatiefnemer heeft in eerste instantie een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor 6 woningen. Dit plan betrof zes grotere woningen met zes grotere kavels. De gemeente Utrechtse Heuvelrug ging niet akkoord met dit plan. Dit plan is direct door de gemeente van tafel geveegd, omdat het plan in strijd was met de gemeentelijke woonvisie. Het plan bevatte toen te weinig lagere segment woningen. Het plan is naar aanleiding van dit advies opgeschaald naar 13 woningen. Vervolgens is besloten de bovenwoning te splitsen. Hierdoor betreft het nu een plan van 14 woningen. Door aan te sluiten bij de gemeentelijke woonvisie, voorziet het plan in een divers woningaanbod met woningen voor diverse doelgroepen. Het precieze aantal nieuwe bewoners is nu nog lastig te bepalen. De appartementen zijn toereikend voor maximaal 2 personen. De grotere woningen zijn ook geschikt voor gezinnen.

Bouw

Vraag: *Hoe wordt de buurt ontzien tijdens de bouw van de woningen?* Voordat de bouw wordt gestart, wordt een veiligheids- en gezondheidsplan gemaakt. Dit plan wordt gemaakt door de uitvoerende partij en de gemeente controleert dit plan aan de gestelde normen. Dit is nu nog niet aan de orde, omdat eerst de planologische procedure nog doorlopen moet worden. Mogelijk kan er eind volgend jaar gestart worden met de bouw.

Vraag: *Hoe groot is het risico dat er 6 jaar lang gebouwd wordt en omwonenden al die tijd hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden?* Het streven is het plan in één keer te realiseren en niet gefaseerd. De verkoop van de woningen moet nog gestart worden. De bouw begint pas wanneer het merendeel van de woningen verkocht is. Geschat wordt op een bouwperiode van één tot anderhalf jaar.

Hoogtes binnen het plangebied

Vraag: *Er zit verschil in de hoogte van de gronden ter plaatse van het noordelijke plangebied en het zuidelijke plangebied. Worden de gronden opgehoogd?* Bij het realiseren van het plan wordt een verloop in de gronden gecreëerd. Dit omdat de Burgemeester van den Boschweg hoger ligt. Naast dat de gronden een verloop krijgen, worden de huizen aan de noordelijke kant van het plangebied lager dan



de huizen in het zuidelijke deel van het plangebied. Er wordt een tekening gemaakt met daarin de peilhoogtes. Deze wordt gedeeld met de omwonenden.

Vraag: *Wat wordt de hoogte van de woningen?* De woningen krijgen een goothoogte van ongeveer 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Voor de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de omliggende woningen. Twee bouwlagen met een kap is normaal in binnenstedelijk gebied en kan gezien worden als een redelijke maat. De suggestie om de punten van de kappen van de woningen te verlagen wordt overwogen door initiatiefnemer.

Vraag: *Waarom staan de hoogste huizen op het hoogste punt binnen het plangebied?* De getoonde tekening geeft een vertekend beeld, omdat geen rekening is gehouden met de peilhoogtes. Dit wordt later inzichtelijk gemaakt met de overzichtstekening. Met de overzichtstekening wordt duidelijker hoe omwonenden tegen de nieuwbouwwoningen aan zullen kijken vanuit de omgeving.

Waterberging

Vraag: *Het plangebied is in het zuiden lager gelegen. Hoe wordt voorkomen dat het niveauverschil binnen het plangebied voor problemen in de waterberging zorgt?* Initiatiefnemer, de architect en de adviseur ruimtelijke ordening hebben contact gehad met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om te voldoen aan de waterbergingseisen van het Hoogheemraadschap.

Vraag: *Hoe wordt het hemelwater op een verantwoorde manier afgevoerd wanneer binnen het plangebied hoogteverschillen zijn?* Naar aanleiding van het overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft de architect bekeken hoe rekening gehouden kan worden met de waterbergingseis van het Hoogheemraadschap. Zo wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen half verharding geplaatst en worden infiltratiekragen geplaatst onder de parkeerplaatsen. Dit is ook terug te lezen in de ruimtelijke onderbouwing welke te zijner tijd ter inzage wordt gelegd.

Groenvoorzieningen

Vraag : *Hoe voorziet het plan in groenvoorzieningen in plangebied?* Het plan voorziet in enkele bomen op het middenterrein. Verder is er in het huidige plan nog niet veel openbaar groen. Daarnaast is het groen afhankelijk van hoe toekomstige bewoners hun tuin inrichting. Initiatiefnemer zal de mogelijkheid voor het planten van bomen meenemen in het ontwerp. Tevens gaat Initiatiefnemer op zoek naar mogelijkheden om meer groen in de tuinen te realiseren, al blijft dit een beslissing van de toekomstige bewoners.

Vraag: *Wat zijn de mogelijkheden voor een groenstrook, zoals bomen, bij bouwnummers 13 en 14?* Initiatiefnemer zal deze suggestie meenemen voor de inrichting van de tuinen.

Vraag: *Zouden alle bomen gekapt worden als de storm er niet was geweest?* Het is een beslissing van de gemeente geweest om dit terrein aan te wijzen als binnenterrein voor woningbouw. Er is in eerste instantie wel gekeken naar mogelijkheden om de bomen te behouden.



Vraag: *Hoe wordt omgegaan met groen rondom de erfgronden?* Dit zijn meer gedetailleerde gegevens welke nu nog niet bekend zijn. Hoe de tuinafscheidingen eruit komen te zien is in dit stadium nog niet uitgedacht.

Participatie

Vraag: *In hoeverre is er sprake van participatie als er niemand van de gemeente vertegenwoordigd is?* Het is niet erg dat er niemand van de gemeente aanwezig is. Participatie is vormvrij en iets tussen de aanvrager en omwonenden.

Vraag: *Welke keuzes zijn er in het participatieproces?* Participatie is vormvrij volgens de wet. Dit betekent het dat het op allerlei manieren mag. In dit geval is ervoor gekozen een participatieavond te houden waar de plannen worden toegelicht en de mogelijkheid is om vragen te stellen.

Vraag: *Wanneer komt er een participatiebijeenkomst van de gemeente?* Deze komt er mogelijk niet. Gemeente kan mogelijk zelf ook nog een inloopavond organiseren. Anders kan eenieder tijdens de inspraak- en zienswijze termijn een reactie geven bij de gemeente.

Overig

Vraag: *Krijgen de twee buitenste huizen van de rij met vier woningen een garage of berging?* Deze twee woningen krijgen inderdaad beide een garage.

Vraag: *Hoe gaat u met de gemeente om met de verkeersveiligheid, de geluidsnormen, afwatering en overige milieueisen?* Dit komt terug in de ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing worden diverse onderzoeken uitgevoerd. De ruimtelijke onderbouwing hoort bij de vergunningsaanvraag en komt ook ter inzage.

Vraag: *Wat is de afstand van de bebouwing tussen aan de perceelgrens van bouwnummers 3 en 4?* De afstand is ongeveer 1 meter. De bebouwing begint vanaf 3 meter.

Vraag: *Een omwonende geeft aan twijfels te hebben over de parkeernormen. Hoe is het aantal parkeerplaatsen tot stand gekomen?* Het aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de CROW-normeringen die gelden. Dit zijn de normen die de gemeente Utrechtse Heuvelrug handhaaft. Aan deze normen wordt voldaan. Tevens worden bij de vrijstaande woningen en de duurdere woningen twee parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd.

Vraag: *Hoe wordt omgegaan met de welstandseisen van de gemeente?* Het plan is nog in een pril stadium. Het traject met de welstandscommissie moet nog opgestart worden.

Vraag: *De ontsluitingsweg naar de Burgemeester van den Boschlaan gaat omhoog. Dit heeft als gevolg dat de bewoners aan de overzijde van de inrit, hinder ondervinden van de koplampen die hun woning inschijnen. Hoe wordt hiermee omgegaan?* De hoogtetekening moet te zijner tijd inzichtelijk maken hoe de weg omhoog loopt en hoe dit beperkt kan worden. Er zal extra aandacht komen voor de hoogte van de inrit, maar er kan niet voorkomen worden dat er koplampen de woningen inschijnen. Eenieder die



tegen deze koplampen is, staat vrij om dit tijdens de inspraaktermijn helder te verwoorden bij de gemeente.

Vraag: *Aan de zijgevel van woning van bouwnummer 1 zit een raam. Dit heeft gevolgen voor de privacy van de nabijgelegen woningen. Hoe wordt hiermee omgegaan?* Samen met de architect wordt nog gekeken naar een goede oplossing.

Vraag: *Is er de mogelijkheid om zonnepanelen te integreren in het voorgenomen plan?* Dit is nog niet uitgedacht in dit stadium, maar zal overwogen worden.

Vraag: *Wanneer is de inspraak?* Omwonenden moeten dit zelf bijhouden. Dit wordt bekend gemaakt door de gemeente. De inspraaktermijn start wanneer de het plan ter inzage gaat als ontwerp en duurt 6 weken. Initiatiefnemer brengt de omwonenden hiervan op de hoogte.

Vraag (Nagekomen vraag): *Wij hebben een schuur die aan de achterzijde om en nabij grenst aan het plangebied. Er bevindt zich asbest in deze schuur. Achter onze schuur kunnen kinderen gaan spelen. Wat moeten wij hiermee doen?* Met een verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied geen belemmering vormt voor de te realiseren woningen. Daarmee is de bodemkwaliteit geschikt voor de bestemming 'Wonen'. Zolang de schuur niet gesloopt wordt, vormt deze geen belemmering.

Conclusies

Uit het tweede deel van de participatieavond komen een aantal belangrijke thema's en items naar voren. Ten eerste werden er enkele vragen gesteld over het hoogteverschil binnen het plangebied. Belangrijk is dat de peilhoogtes binnen het plangebied inzichtelijk worden gemaakt. Aan de hand van deze overzichtstekening kan vervolgens duidelijk worden gemaakt wat het hoogteverschil is tussen de te realiseren woningen en de bestaande woningen.

Een ander knelpunt is de hoeveelheid groen binnen het plangebied. Het plangebied was, voor de valwind op 18 juni 2021, een groen perceel met veel bomen. In het nieuwe plan neemt de hoeveelheid groen af. Hoewel dit onvermijdelijk is, gaat de initiatiefnemer nog wel op zoek naar manieren om meer groen binnen het plangebied te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld door meer groen op het middenterrein te plaatsen. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden om groen in de achtertuinen te kunnen stimuleren.

Een laatste aandachtspunt is waterberging. Hier zijn enkele vragen over gesteld. Initiatiefnemer, de architect en de adviseur ruimtelijke ordening hebben contact gehad met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om te overleggen over de waterbergingseisen van het Hoogheemraadschap. Vervolgens heeft de architect gekeken naar mogelijkheden om aan de waterbergingseis te voldoen. Er worden onder andere infiltratiekratten geplaatst onder de parkeerplaatsen. Dit wordt verder toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing welke samen met de vergunning ter inzage komt te liggen.

