



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverlegreacties op het
voorontwerpbestemmingsplan Middelweg 83b Leersum**

Mei 2018

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Wettelijk overleg.....	4
2.2 Reacties	4
2.3 Reactie Provincie	5

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording van de tijdens de vooroverlegfase ingediende vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht op het voorontwerpbestemmingsplan Middelweg 83 B in Leersum. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een royale vrijstaande woning te bouwen op het perceel van een voormalige intensieve veehouderij waarbij alle bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure,
- het resultaat van het wettelijke overleg.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is toegestuurd aan een aantal vooroverleginstanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden.

2. Wettelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan twee instellingen toegezonden. Aan hen is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

2.2 Reacties

Reactie ontvangen van:

- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.
- Provincie Utrecht

2.3 Reactie Hoogheemraadschap

Geachte heer/mevrouw,

U hebt ons het concept bestemmingsplan "Middelweg 83 B in Leersum" toegestuurd t.b.v. het vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. U vraagt ons om een wateradvies. In deze brief geven wij u onze reactie.

Het proces voorafgaand

Op 16 november 2017 heeft adviesbureau LievenseCSO, dat in opdracht van u de bestemmingsplanwijzigingen voorbereidt, ons om een (informeel) wateradvies gevraagd. In onze mail van 22 november 2017 hebben wij ons advies verwoord. De essentie ervan bestaat uit twee punten:

- *Omgaan met hemelwater. Wij adviseren om de methode van omgaan met hemelwater meer in detail uit te werken. Wij hebben verwezen naar informatie binnen de gemeente.*
- *De aanwezigheid van een primaire watergang in het plangebied. Wij hebben aangegeven dat de beschermingszone (Keurzone) van de watergang sterke beperkingen kent en dat (bouw)activiteiten vergunningplichtig zijn.*

Wateradvies

In het door u aan ons toegestuurde plan is de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater goed verwoord en is conform het gemeentelijke en waterschapsbeleid.

Voor wat betreft de primaire watergang geeft u aan dat de ontwikkelingen ruim buiten de keurzone plaatsvinden. Wij merken hierbij op dat de toegangsweg (oprijlaan) in de betreffende keurzone valt. Uit de afbeeldingen van de nieuwe situatie maken wij op dat aan deze toegangsweg enige activiteiten zullen worden uitgevoerd. Om deze reden adviseren wij:

- *Indien de toegangsweg wordt aangepast, zien wij kansen voor het combineren van deze werkzaamheden met het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie door de betreffende watergang en duiker(s) aan te passen. Wij vragen u om ons advies in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.*
- *Wij verzoeken u dan ook om bij de uitwerking van het bestemmingsplan, voorafgaand aan de uitvoeringswerkzaamheden contact op te nemen met de watersysteembeheerder, de heer*

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? U kunt dan contact opnemen met de heer

Hoogachtend,

2.4 Ons antwoord

Het advies betreft een onderwerp dat buiten het werkingsbereik van het bestemmingsplan en verband houdt met de uitvoering van het plan. We zullen de inhoud van deze reactie aan initiatiefnemer doorsturen, zodat deze in de uitvoeringsfase rekening kan houden met het verzoek reactie van het waterschap.

2.5 Reactie Provincie

Geacht college,

In uw e-mail van 14 maart 2018 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Middelweg 83B Leersum" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Utrecht 2013 (Herijking 2016) (verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Met dit bestemmingsplan wordt onder toepassing van de zogenoemde ruimte voor ruimte regeling de realisering voorgestaan van een nieuwe woning op het perceel Middelweg 83B direct ten zuiden van de kern Leersum. De agrarische bedrijvigheid op dit perceel is inmiddels geheel beëindigd en de aanwezige agrarische opstallen (met een totaaloppervlakte van circa 1870 m²) zullen worden gesloopt. De met dit bestemmingsplan beoogde nieuwbouw van een "moderne landelijke woning" past in grote lijnen binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Vanuit het oogpunt van landschap geeft het bestemmingsplan echter aanleiding tot het plaatsen van enkele kritische kanttekeningen en het naar voren brengen van enkele suggesties ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op pagina 12 van de plantoelichting(Hoofdstuk 2.2: Projectbeschrijving) wordt gesteld dat "Met het oog op het open landschap en het zover als mogelijk openhouden van die zichtlijnen is een specifieke landschappelijke inpassing niet gewenst of geëist." Dit stemt niet overeen met de bepaling in artikel 3.11, lid 1, sub c van de PRV dat (ruimte voor ruimte) woningen landschappelijk goed moeten worden ingepast.

Aanknopingspunten voor een goede landschappelijke inpassing kunnen worden gevonden in de kwaliteitsgids 'Rivierengebied', waarop in hoofdstuk 3.2.3. van de plantoelichting ook nader wordt ingegaan. Ik merk hierbij op dat de ambitiekaart op pagina 97 van deze gids laat zien dat het plangebied een rol kan spelen bij het 'afstoppen van de verstedelijking' van het dorp Leersum. De onderhavige locatie ligt in het deelgebied 'Flank'. Een aantal kenmerken die bij verdieping worden benoemd zijn:

- Rafelige bosrand onder aan de stuwwalhelling
- Bos omringt de open ruimte, wordt opener de helling af
- Omsloten akkers en weiden
- Onderaan flank bij Utrecht: grasland in strokenverkaveling
- Bebouwingsdichtheid en afstand tot de weg varieert: van dicht in de bebouwingskernen tot opener verder er buiten
- Agrarische bebouwing deels verborgen in opgaand groen.

3

Ten aanzien van de voorgestane nieuwe ontwikkeling merk ik op dat de oprijlaan, inclusief rotonde, naar mijn opvatting erg dominant in het beeld is en niet overeenkomt met de ontwikkelprincipes van 'infrastructurele groei': de nieuwe weg is ruimtelijke ondergeschikt aan de ruggengraten. Het doel van de ontwikkelprincipes is om de verschillen tussen de vier verschillende lineaire landschappen met elk een duidelijke identiteit te versterken, zodat de kernkwaliteit 'schaalcontrast van zeer open naar besloten' versterkt wordt. Daarbij behoort het plangebied tot het 'agrarisch cultuurlandschap' in plaats van 'kastelen en buitenplaatsen'. De locatie is geen nieuw landgoed, maar een landelijke woning in het buitengebied.

Tegen deze achtergrond geef ik u graag de volgende suggesties mee!

Maak de toegang tot het perceel informeel en landelijk. Beperk de verharding tot het minimum en situeer het parkeren achter op de kavel of uit het zicht. Maak zoveel mogelijk gebruik van streekeigen landschapselementen, waarbij het landschapsonontwikkelingsplan "Krommer Rijngebied +" als inspiratie kan dienen.

4

In de projectbeschrijving (hoofdstuk 2.2 van de plantoelichting) wordt gerefereerd aan een moderne variant op het boeren erf. Een boeren erf bestaat uit een ensemble van een hoofdgebouw en bijgebouwen met een representatief voorerf en een functioneel aan het landschap verbonden achtererf. Het samengestelde gebouw met de gestucte gevel en een knik in het rieten dak heeft meer de uitstraling van een villa dan van een boeren erf. Hiermee wordt de kwaliteit en de herkenbaarheid van het landelijk gebied niet versterkt. Dat neemt niet weg dat het ensemble gebaseerd kan worden op de verschillende kavelinrichtingen in het gebied.

5

In het verlengde hiervan merk ik volledigheidshalve nog op dat in bijlage 1 bij de plantoelichting (principeverzoek) van gemeentezijde wordt gesteld dat de bestaande zichtlijnen vanaf de Middelweg niet worden aangetast, omdat de woning en bijgebouwen ter plaatse van de te slopen agrarische bebouwing worden gebouwd. Hiermee wordt impliciet aangegeven dat de positionering van de bebouwing stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Ik teken hierbij aan dat het primaire doel van de 'ruimte voor ruimte regeling' is dat er ontstening plaatsvindt. Wanneer de ontstening vanaf de openbare weg beleefbaar is, is dit een extra kwaliteitswinst. In de huidige situatie zorgt het geschakelde gebouw voor een gesloten wand, waarmee mijns inziens een kans tot kwaliteitsverbetering verloren gaat.

Conclusie

Ik verzoek u om het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met accounthouder de heer F. Assmann in overleg te treden voor nadere afstemming.

De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

2.6 Ons antwoord

Kort samengevat zien de aandachtspunten van de provincie op de volgende zaken:

1. Plan voldoet op hoofdlijnen aan provinciaal beleid;
2. De zinsnede “met het oog op het open houden van het landschap en het voor zover als mogelijk open houden van de zichtlijnen, is een specifieke inpassing niet gewenst of geëist” zou niet overeenstemmen met het uitgangspunt van landschappelijk inpassing. Voor de inpassing zou de kwaliteitsgids landschappen onderwerp ‘flank’ aanknopingspunten bieden;
3. Voor wat betreft het ontwerp, wordt de oprijlaan met voorterrein, te dominant zijn in de beleving en niet overeenkomen met de principes van infrastructurele groei in die zin dat door de laanbeplanting de toegangsweg mogelijk ruimtelijk niet meer ondergeschikt is ten aanzien van de Middelweg als ruggengraat;
4. De beschrijving van een moderne variant op het boerenerf is niet terecht;
5. De zichtlijnen worden aangetast.

1 Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.

2 Dit onderdeel van de plantoelichting wordt aangepast nu de zinsnede en onjuiste voorstelling van zaken geeft.

Ons standpunt is dat de grootste winst, ook in landschappelijk opzicht, op deze locatie wordt gevormd door het verwijderen van de drie forse schuren (circa 1870 m²) die gezien vanaf de Middelweg, als gevolg van de afwijkende kavelrichtingen, half wegvallen achter het erf van het naastgelegen perceel Middelweg 83. Dit perceel biedt plaats aan een karakteristiek breed opgezet geleed, wit geschilderd (gekeimd) vrijstaand landhuis uit de jaren '50 en omringende bostuin. Er is dus sprake van een forse vermindering van de bebouwing. Daarin zit de grootste kwaliteitswinst, naar onze mening, gecombineerd met het feit dat de beoogde bebouwing substantieel verder naar achteren ligt. Dit, mét de geknikte opzet van de nieuwbouw maakt dat de bebouwing minder nadrukkelijk in het beeld aanwezig zal zijn dan nu het geval is voor de huidige schuren.

Er zijn geen aanvullend landschappelijke (inpassing)eisen in het plangebied gesteld nu de kenmerkende bestaande groenstructuren (net buiten de plangrens) behouden blijven. Het gaat dan om de laanbeplanting langs de Middelweg, de opgaande beplanting op de erfgrans met Middelweg 83 en de rij knotwilgen op het erf van initiatiefnemer. Deze elementen onderschrijven de landschappelijke kenmerken in dit flankgebied, waardoor geen aanvullende landschappelijk eisen zijn gesteld in het plangebied zelf. De toelichting zal op dit punt ander worden geformuleerd.

3 Ter zake het tweede aandachtspunt vinden wij het typerend voor het perceel dat dit voor het grootste deel wegvalt achter perceel Middelweg 83. Voor de toegangsweg waarlangs

initiatiefnemer enige laanbeplanting wenst aan te planten geldt, dat deze weg nagenoeg gelijklopend is met de rand van perceel Middelweg 83 (en hierlangs is al beplanting aanwezig) en qua tracé overeenkomt met de bestaande verharde toerit. Deze zal dus samenvallen en als één ruimtelijke eenheid worden beleefd en niet als aparte, concurrerende lijn in het landschap. Het voorterrein krijgt anders dan de (computer)tekeningen in het voorontwerp suggereren, een meer ingetogen karakter. De illustraties in de plantoelichting worden vervangen.

4

De opmerking over 'een moderne variant op een boerenerf' is terecht. Er is geen sprake van een boerenerf en ook niet van een moderne interpretatie daarvan. In de eerste plaats omdat van een traditioneel indeling met boerenwoning en (vrijstaande) agrarische schuren op deze locatie nu al geen sprake is. Wel is in de nieuw situatie sprake van een woongebouw dat reageert op de bijzondere draaiing van de kavelrichting en dat in materiaalgebruik wil aansluiten bij een landelijke uitstraling. Ook voor wat betreft de goot- en bouwhoogte van het huis wordt aangesloten bij de overwegend lagere bouwhoogte van woonbebouwing in het buitengebied. Via detaillering in gevel en dakvlak is sprake van geleiding, die, in combinatie met de geknikte opbouw voorkomt dat het gebouw als een atypische brede bebouwing wordt ervaren. In die zin sluit het plan vanuit landschappelijk als welstand technisch oogpunt niet op bezwaar. De beschrijving in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

5

Over uw vierde punt is al het nodige gezegd. Feit is dat de beoogde bebouwing substantieel verder terug ligt dan de bestaande schuren. Daarmee is in ruimtelijk opzicht zondermeer sprake van een ruimtelijke winst. Inderdaad is bij de huidige schuren sprake van ruimte tussen de stallen, maar tot doorzichten leidt dit niet: de ligging van de schuren is immers zodanig dat dit slechts vanaf één specifieke kijkrichting te zien zou zijn. Echter, vanaf juist die plek op de Middelweg waar dat waarneembaar zou zijn, ligt de te behouden knotwilgenhaag die dit afschermt. De nieuwe beoogde bebouwing is minder breed dan het samenstel van de huidige schuurbebouwing en zal meer in de lijn met de breedte van het naastgelegen pand Middelweg 83a liggen. Uiteindelijk is in de nieuwe situatie sprake van substantieel minder bebouwing, zowel kwantitatief als in de beleving (kwalitatief).

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreactie deels en passen het bestemmingsplan op de volgende punten aan:

Toelichting:

- In paragraaf 2.2 (projectbeschrijving) worden de 3 afbeeldingen vervangen en tekst aangepast.

Regels:

- Geen wijzigingen.

Verbeelding:

- Geen wijzigingen.