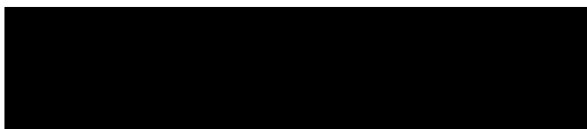


Aan de omwonende van :



Leersum, 28 augustus 2020

Onderwerp: ontwikkeling 4 appartementen

Geachte bewoners,

Als eigenaar van het perceel braakliggende grond , aan het einde van de Prins Mauritslaan en achter de lintbebouwing van de Rijksstraatweg huisnummer 285, kadastraal bekend gemeente Leersum, sectie D nr.4180 , stel ik u in kennis van mijn voornemen om op genoemd perceel, 4 stuks huurappartementen voor starters en/of alleenstaande te willen realiseren.

Van deze plannen is bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug een ontwerpstudie als principe aanvraag omgevingsvergunning ingediend, waarbij in een eindadvies de gemeente heeft laten weten, op hoofdlijnen en onder voorwaarden, in beginsel met de plannen te kunnen instemmen.

Van deze plannen wil ik u als belanghebbende burens vroegtijdig in kennis stellen.

Een eerste opzet van deze ontwerpstudie treft u als bijlage bij deze brief aan.

Mochten deze plannen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Van Dam motorenrevisie

R. van Lunssen

Rijksstraatweg 285

3956CP Leersum

In afschrift:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Team omgeving

Van Dam Motorenrevisie
T.a.v. de heer R. van Lunssen
Rijksstraatweg 285
3956 CP LEERSUM

Leersum, 1 oktober 2020

Betreft: ontwikkeling van 4 appartementen

Geachte heer Van Lunssen,

U heeft de bewoners van [REDACTED] in kennis gesteld van uw voornemen om op het perceel aan het einde van de Prins Mauritslaan (kadastraal bekend gemeente Leersum, sectie D nummer 4180) vier huurappartementen te realiseren.

Allereerst willen wij graag opmerken dat uw brief d.d. 28 augustus jl. de geadresseerden [REDACTED] vermeld. Alleen nummers [REDACTED] hebben deze brief ontvangen. De niet-geadresseerde bewoners [REDACTED] en ook andere bewoners waren daarom verrast door deze aankondiging.

Van deze plannen is bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug een ontwerpstudie ingediend. Gezien het voorlopig eindadvies (zoals u dat in uw brief vermeld) is deze brief ook aan de gemeente Utrechts Heuvelrug gericht. Wij vragen de gemeente dan ook om hun reactie.

Uw plannen hebben een aantal vragen opgeroepen, namelijk:

1. Rond 2015/2016 is een omgevingsvergunning aan Heijmans Bouw voor de bouw van een twee-onder-een-kapper op dit kavel geweigerd. Reden was dat de nabijheid van het bedrijf Van Dam Motorenrevisie en de bijbehorende overlast van geluid en (fijn)stof. Wat is er veranderd in de situatie dat een omgevingsvergunning nu wel afgegeven zou kunnen worden?
2. Is er rekening gehouden met een minimum aantal parkeerplekken voor de Prins Mauritslaan? Bij de bouw van de woningen aan de Prins Mauritslaan zijn er, vanwege bezwaar door de eigenaar van een huis aan de hoek Prins Mauritslaan/Middelweg, minder parkeerplaatsen gerealiseerd aan het begin van de Prins Mauritslaan. De oplossing hiervoor destijds waren extra parkeerplaatsen aan het einde van de Prins Mauritslaan. Parkeren in de straat blijft echter krap.

In de omgevingsvergunning 2012 is opgenomen dat voor goedkope woningen rekening gehouden dient te worden met minimaal 1,4 parkeerplaatsen per woning. In uw plan zijn slechts 4 parkeerplaatsen opgenomen, dit zouden er minimaal 6 moeten zijn, en het liefst meer.

3. De bouwtekening laat zien dat de woonkamers aan de voorkant gesitueerd zijn. Hierdoor hebben zij een continue inkijk in de tuinen van Prins Mauritslaan 13 en 38. Van de bestaande woningen in de straat zijn de woonkamers aan de achterzijde gesitueerd, behalve de vrijstaande woning aan de Prins Mauritslaan 13. Daarnaast lijkt in zijn algemeenheid de bouwstijl van het appartement niet in lijn te zijn met de originele opzet van het plan Prins Mauritslaan. Hoe wordt rekening gehouden met een juiste inpassing in de buurt?
4. Welke groenvoorziening wordt er gerealiseerd? Op dit moment staan er bomen op de kavel en oogt het groen. Met name aan het einde van de Prins Mauritslaan is er op dit moment verder weinig ruimte voor groen. Vanaf de Prins Mauritslaan nr. 26 staan er geen bomen meer. De huidige bewoners van de Prins Mauritslaan hebben de woningen gekocht met het idee dat er voor de lange termijn niet gebouwd zou gaan worden op het kavel. Nu dreigt dit laatste groen ook te verdwijnen. Het is een zeer kinderrijke buurt, groen en speelruimte wordt daarom zeer op prijs gesteld.
5. Is er sprake van het opzetten van een recht van overpad over het terrein van Van Dam Motorenrevisie richting de Rijksstraatweg?

Graag zouden wij uw reactie ontvangen.

Met vriendelijke groet,



Aan de omwonenden van

Leersum, 7 oktober 2020

Onderwerp: reactie op de ontwikkeling van 4 appartementen

Geachte bewoners,

De intentie van mijn brief d.d. 28 augustus jl. was, om u als goede buur, in een zo vroeg mogelijk stadium in kennis te stellen van mijn voornemen tot de ontwikkeling van 4 kleine huurappartementen.

Huurappartementen voor starters, alleenstaanden, en of senioren. Volgens de Woonvisie 2018-2022 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is hier grote behoefte aan.

Als reactie op uw schrijven d.d. 1 oktober 2020 laat ik u weten , dat het mijnerzijds een omissie is geweest, dat mijn brief alleen bij de bewoners [REDACTED]

[REDACTED] Deze omissie zal met de beantwoording van uw brief alsnog worden hersteld.

In deze fase van het proces , zal ik u vragen , zo goed als mogelijk beantwoorden.

- Ad 1.** Om de consequenties en risico's bij een verdere uitwerking van de plannen zoveel als mogelijk uit te sluiten, wordt de voorbereiding stap voor stap gedaan. Adviesbureau SPA-WNP ingenieurs in Ede is opdracht verstrekt diverse onderzoeken te doen, waaronder geluid, ecologie , milieu , bodem, archeologie, flora en fauna etc. Bij geen overbrugbare bezwaren zal een vervolg stap worden genomen.
- Ad 2** Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De aantallen zijn in een vooroverleg besproken en worden geacht te voldoen aan de parkeernorm zoals vermeld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Overigens mag verondersteld worden, dat er bij de inrichting van de openbare ruimte, inclusief het parkeren, rekening is gehouden met de bouw mogelijkheden van dit kavel. Deze veronderstelling baseer ik op het feit dat de wijk nog relatief nieuw is en de nabij gelegen parkeerplaatsen veelal voor 50% bezet zijn.
- Ad 3** De situering en verkaveling heeft met een aantal factoren te maken. Onder andere met de stedenbouwkundige regels en regelgeving op het gebied van energiezuinig en passief bouwen. Met ingang van 1 januari 2021 gaan de eisen voor BENG gelden (bijna energieneutraal bouwen) en TO juli (beperking van de kans op temperatuuroverschrijding). Maar ook volkshuisvestelijk- welstand- en ruimtelijke aspecten spelen hierbij een rol. De opmerkingen in vormgevende zin, zullen bij een verdere uitwerking nader worden bekeken.
- Ad 4** Een groen- en inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van de plannen. Het bestaande groen en de houtopstand op het perceel, bestaat uit wat struiken en enkele coniferen. Op grond van de bomenverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is voor het weghalen hiervan geen kapvergunning nodig.

-2-

Ad. 5 Bij de planvorming wordt er niet van uitgegaan, dat toekomstige bewoners van het complex, het recht van overpad wordt aangeboden naar de Rijksstraatweg .

Ik hoop u , in deze fase van voorbereiding, voldoende te hebben geïnformeerd. Zodra meer inzicht wordt verkregen in de onderzoekresultaten en een verdere uitwerking van het schetsontwerp heeft plaats gevonden, ben ik bereid u hiervan inzage te geven en in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,

Van Dam Motorenrevisie

R. van Lunssen

Rijksstraatweg 285

3956 CP Leersum

In afschrift

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Team omgeving

Van Dam Motorenrevisie
T.a.v. de heer R. van Lunssen
Rijksstraatweg 285
3956 CP LEERSUM

Leersum, 21 november 2020

Betreft: ontwikkeling van 4 appartementen

Geachte heer Van Lunssen,

Dank voor uw antwoord op de vragen gesteld in onze brief van 1 oktober jl. inzake uw voornemen om op het perceel aan het einde van de Prins Mauritslaan (kadastraal bekend gemeente Leersum, sectie D nummer 4180) vier huurappartementen te realiseren.

Puntsgewijs komen wij onderstaand nog bij u terug met een aantal vragen en opmerkingen:

1. Rond 2015/2016 is een omgevingsvergunning aan Heijmans Bouw voor de bouw van een twee-onder-een-kapper op dit kavel geweigerd. Reden was dat de nabijheid van het bedrijf Van Dam Motorenrevisie en de bijbehorende overlast van geluid en (fijn)stof. Uit uw antwoord kunnen wij niet opmaken dat er iets veranderd is in de situatie, waardoor een omgevingsvergunning nu wel afgegeven zou kunnen worden. Wij vragen ons daarom af waarom er nu weer een adviesbureau is ingeschakeld om de bouwmogelijkheden te onderzoeken. Een andere uitkomst ten aanzien van huidige omgevingsvergunning lijkt ons niet realistisch.
2. Omdat eerder een omgevingsvergunning voor het kavel dat nu van u is, is geweigerd, is er bij het realiseren van de parkeerplekken in de Prins Mauritslaan vanzelfsprekend geen rekening gehouden met de bouwmogelijkheden van dit kavel. Er zijn dus op voorhand geen extra parkeerplekken gerealiseerd.

Bij de bouw van de woningen aan de Prins Mauritslaan zijn er, vanwege bezwaar door de eigenaar van een huis aan de hoek Prins Mauritslaan/Middelweg, minder parkeerplaatsen gerealiseerd aan het begin van de Prins Mauritslaan. De oplossing hiervoor destijds waren extra parkeerplaatsen aan het einde van de Prins Mauritslaan bij uw kavel. Parkeren in de straat blijft echter krap.

Zowel in de omgevingsvergunning 2011 als in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan d.d. 2-2-2010 (te vinden op de website van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug) is opgenomen dat voor goedkope woningen rekening gehouden dient te worden met minimaal 1,4 parkeerplaatsen per woning. De in uw plan opgenomen 4 parkeerplaatsen, voldoen dus niet aan deze norm.

Ons uitgangspunt is dat op zijn minst voldaan wordt aan de stelregel van 1,4 parkeerplaatsen extra, identiek aan de omgevingsvergunning afgegeven voor de Prins Mauritslaan in 2011, al dien niet op het eigen kavel. Dit lijkt ons vrijwel onmogelijk te realiseren.

3. De bouwtekening laat zien dat de woonkamers aan de voorkant gesitueerd zijn. Hierdoor hebben zij een continue inkijk in de tuinen van Prins Mauritslaan 13 en 38. Daarbij lijkt het ons voor de toekomstige bewoners ook niet fijn om op een parkeerplaats uit te kijken. Van de bestaande woningen in de straat zijn de woonkamers aan de achterzijde gesitueerd, behalve de vrijstaande woning aan de Prins Mauritslaan 13.

U legt uit dat de situering en verkaveling met een aantal factoren te maken heeft, o.a. stedenbouwkundige regels en regelgeving op het gebied van energiezuinig en passief bouwen, zoals BENG m.i.v. 1-1-2021 (bijna energieneutraal bouwen) en TO (beperking kans op temperatuuroverschrijding). Deze regels hebben ons inziens geen betrekking op de situering van de woonkamers en wij blijven erbij dat de bouwtekening zoals deze nu voorligt niet voldoet aan het behoud van een goed leefklimaat in de wijk

4. Aangezien de huidige bouwplannen op het kavel uitgaan van bebouwing op veruit het grootste deel van het kavel ($\pm 90\%$), lijkt het toch dat er erg weinig ruimte over blijft voor groen; lees vooral bomen. Op dit moment staan er 7 grote bomen (± 12 meter hoog) en een aantal grote struiken op het kavel en oogt het groen. Dat deze net niet groot genoeg zijn om een kapvergunning nodig te hebben om ze te kunnen weghalen, doet eigenlijk niet ter zake. Met name aan het einde van de Prins Mauritslaan is er op dit moment verder weinig ruimte voor groen. Vanaf de Prins Mauritslaan nr. 26 staan er geen bomen meer. De huidige bewoners van de Prins Mauritslaan hebben de woningen gekocht met het idee dat er voor de lange termijn niet gebouwd zou gaan worden op het kavel. Nu dreigt dit laatste groen ook te verdwijnen. Het is een zeer kinderrijke buurt, groen en speelruimte wordt daarom zeer op prijs gesteld. Mede hierdoor is dit kavel als inbreidingslocatie hoogst ongelukkig, de toch al dichte bebouwing wordt nog verder verdicht, groen verdwijnt, geluidshinder neemt toe en het leefklimaat gaat verder achteruit, waardoor je het idee krijgt in het centrum van een stad te wonen in plaats van een natuurlijk gelegen dorp.

5. Bij de planvorming wordt er niet van uitgegaan, dat toekomstige bewoners, het recht van overpad wordt aangeboden naar de Rijksstraatweg. Dit lijkt ons ook zeer wenselijk. Met name vanwege het veiligheidsaspect. Wij zijn tevreden met de situatie zoals deze nu is. Nu er geen doorgang is van de Prins Mauritslaan naar de Rijksstraatweg kunnen inbrekers en andere ongewenste personen ook geen gebruik maken van een doorgang. De bouw van meer woningen zal echter het aantal verkeersbewegingen in deze straat verder doen toenemen wat volgens ons onwenselijk is.
6. Aanvullend achten wij dat voor de warmtevoorziening gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp. Gebleken is dat een warmtepomp voor geluidsoverlast zorgt. Voor het geluidsniveau van een warmtepomp met buitenunit gelden vanaf 2020 strenge(re) eisen. Als de buitenunit veel lawaai maakt, moet deze verder van de erfgrans komen. Graag zien wij op welke wijze in de warmtevoorziening wordt voorzien.

Samenvattend hebben we bedenkingen bij de realiseerbaarheid van uw plannen. Uiteraard ontvangen we graag uw verdere reactie.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van Prins Mauritslaan 13 en 32 t/m 38, aangevuld met bewoners van Prins Mauritslaan 15 t/m 21

C.c. Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Aan de omwonenden van de

concept

Leersum, 1 december 2020

Onderwerp: Ontwikkeling 4 appartementen

Geachte bewoners,

Uw reactie d.d. 21 november jl. naar aanleiding van de toezending van het voorontwerp , Art Impressie en verkavelingstekening van de 4 appartementen aan de Prins Mauritslaan , heb ik in goede orde ontvangen.

Ofschoon ik voor een ontwikkeling van 4 midden huurappartementen in uw brief, een weinig enthousiasme bespeur, zou ik met de realisering hiervan, toch een bijdrage willen leveren aan het volkshuisvestelijk vraagstuk, waar ook de gemeente zich in de Woonvisie 2018-2022 voor gesteld weet.

Uw vragen en opmerkingen zal ik proberen als volgt te beantwoorden.

Ad 1 tekst wordt nog aangeleverd door Daan Hobert van Sap WNP

Uit onderzoekrapportage , onderdeel van de Ruimtelijk Onderbouwing, is gebleken , dat er zich geen milieutechnische aspecten voordoen, die een ontwikkeling in de weg zouden kunnen staan.

Ad 2. In mijn brief van 7 oktober jl. heb ik u eerder uitleg gegeven over het aantal parkeerplaatsen. Deze zijn in overleg met de gemeente tot stand gekomen en als min. eis als voorwaarden aan de principe medewerking verbonden.

Ad 3. De situering en indeling van de appartementen heeft met diverse ontwerpuitgangspunten te maken. In mijn brief van 7 oktober jl. heb ik dit eveneens nader uiteengezet. Dat de indeling en situering afbreuk zou doen aan het behoud van een goed leefklimaat in de wijk , is arbitrair. Ook in de bestaande situatie is al sprake van een beperking van privacy vanwege de inkijk vanuit omliggende bebouwing. Het ontwerpvoorstel is in het vooroverleg door een aantal externe deskundige getoetst en geacht te passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving .

Ad 4. Over het laatste stukje groen in de wijk kunnen wij van mening verschillen. De kavel ligt sinds de nieuwbouw van de wijk braak. Op het perceel staan een aantal opgaande coniferen. Er groeit alleen gras met een weinig waardevolle onkruid als vegetatie. Uit flora en fauna onderzoek blijkt het perceel van weinig ecologische waarde. De verwachtingswaarde, dat er op het perceel voor lange tijd niet gebouwd zou worden is een nieuw gegeven. Zelfs in het oude bestemmingsplan lagen hier mogelijkheden tot bebouwing.

-2-

- Ad 5.** Het gestelde om toekomstige bewoners geen recht van overpad te bieden, rechtstreeks naar de Rijksstraatweg, onderschrijf ik . De in uw brief genoemde aspecten zijn voor mij o.a. ook redenen geweest, dit recht notarieel , niet te vestigen. Het aantal verkeersbewegingen t.o.v. de huidige verkeersbewegingen in de wijk zullen beperkt toenemen, maar worden geacht, niet tot extra verkeershinder te leiden.
- Ad 6.** Warmtepompen geven inderdaad geluid af . Hierin zijn in het bouwbesluit eisen op genomen. Bij de uitwerking van de plannen moet hier rekening mee worden gehouden. De nieuwe geluidseisen voor warmtepompen wordt op 1 januari 2021 van kracht en stelt eisen aan de geluidsproductie van buitenunits warmtepompen.

In deze fase van het proces van planvoorbereiding, heb ik u zo goed als mogelijk proberen antwoord te geven .

Met vriendelijke groet,

Van Dam Motorenrevisie

R. van Lunssen

Rijksstraatweg 285

3956 CP Leersum

In afschrift

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Team omgeving.

Aan de omwonenden van de



Leersum, 17 december 2020

Onderwerp: Ontwikkeling 4 appartementen

Geachte bewoners,

Uw reactie d.d. 21 november jl. naar aanleiding van de toezending van het voorontwerp , Art Impresie en verkavelingstekening van de 4 appartementen aan de Prins Mauritslaan , heb ik in goede orde ontvangen.

Er is een grote vraag naar midden dure woningen, en dat is ook de reden waarom ik graag mijn bijdrage lever aan dit volkshuisvestelijke vraagstuk. Jammer dat de omwonenden daar niet zo bij stil lijken te staan.

Uw vragen en opmerkingen zal ik proberen als volgt te beantwoorden.

- Ad 1** Uit onderzoekrapportage , onderdeel van de Ruimtelijk Onderbouwing, is gebleken , dat er zich geen milieutechnische aspecten voordoen, die een ontwikkeling in de weg zouden kunnen staan.
- Ad 2.** In mijn brief van 7 oktober jl. heb ik u eerder uitleg gegeven over het aantal parkeerplaatsen. Deze zijn in overleg met de gemeente tot stand gekomen en als minimum eis als voorwaarden aan de principe medewerking verbonden. Alle vereiste parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.
- Ad 3.** De situering en indeling van de appartementen heeft met diverse ontwerpuitgangspunten te maken. In mijn brief van 7 oktober jl. heb ik dit eveneens nader uiteengezet. Dat de indeling en situering afbreuk zou doen aan het behoud van een goed leefklimaat in de wijk , is arbitrair. Ook in de bestaande situatie is al sprake van een beperking van privacy vanwege de inkijk vanuit omliggende bebouwing. In het vooroverleg is het ontwerpvoorstel door een aantal externe deskundigen getoetst en geacht te passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving .
- Ad 4.** Over het laatste stukje groen in de wijk kunnen wij van mening verschillen. De kavel ligt sinds de nieuwbouw van de wijk braak. Op het perceel staan een aantal opgaande coniferen. Er groeit alleen gras met een weinig waardevolle onkruid als vegetatie. Uit flora en fauna onderzoek blijkt het perceel van weinig ecologische waarde. De verwachtingswaarde, dat er op het perceel voor lange tijd niet gebouwd zou worden is niet gefundeerd. Zelfs in het huidige bestemmingsplan lagen hier mogelijkheden tot bebouwing.

-2-

- Ad 5.** Het voorstel om toekomstige bewoners geen recht van overpad te bieden, naar de Rijksstraatweg, onderschrijf ik . De in uw brief genoemde aspecten zijn voor mij o.a. ook redenen geweest om , dit recht notarieel, niet te vestigen. Het aantal verkeersbewegingen t.o.v. de huidige verkeersbewegingen in de wijk zullen beperkt toenemen, maar worden geacht niet tot extra verkeershinder te leiden.
- Ad 6.** Warmtepompen geven inderdaad geluid af . Hiervoor zijn in het Bouwbesluit eisen op genomen. Bij de uitwerking van de plannen moet hier rekening mee worden gehouden. De nieuwe geluidseisen voor warmtepompen wordt op 1 januari 2021 van kracht en daarbij horen ook eisen aan de geluidsproductie van buitenunits van warmtepompen.

In deze fase van het proces van planvoorbereiding, heb ik u zo goed als mogelijk proberen antwoord te geven .

Met vriendelijke groet,

Van Dam Motorenrevisie

R. van Lunssen

Rijksstraatweg 285

3956 CP Leersum

In afschrift

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Team omgeving.