



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota beantwoording zienswijze

Ontwerp Wabovergunning Prins Mauritslaan ongen. Leersum

6 september 2021

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>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	5
Nota van wijzigingen.....	5
3.1 <i>Wijziging als gevolg van de zienswijzen(n)</i>	5
3.2 <i>Ambtshalve wijziging</i>	6

1. Inleiding

De gemeente wil een afwijking van het bestemmingsplan toestaan om de locatie Prins Mauritslaan ongenummerd (kadastraal LSM D 4180) in Leersum te herontwikkelen en de bouw van een klein appartementencomplex met vier midden dure woningen mogelijk te maken.

De concept vergunning heeft van 22 juli t/m 2 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze op de concept vergunning ingediend.

Deze Nota beantwoording zienswijze geeft de beantwoording weer van de zienswijze op de concept vergunning.

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;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen en ambts-halve wijzigingen worden opgesomd.

1.2 Procedure

De ontwerpvergunning heeft van 22 juli t/m 2 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. 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 gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap en op de gemeentelijke internetpagina). In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen. Een beschrijving van de participatie is in de ruimtelijke onderbouwing, in paragraaf 4.2, opgenomen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn integraal in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben zowel de provincie Utrecht als het waterschap geen opmerkingen gemaakt die leiden tot aanpassingen van de vergunning.

Hoe gaat het nu verder?

Het college van Burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de verlening van de vergunning en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

Na verlening van de vergunning wordt de verleende vergunning nogmaals gepubliceerd. Tegen het definitieve besluit van het college over de omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van beroep (rechtbank) en hoger beroep (Raad van State) open. Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn. 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 zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn in zijn geheel als bijlage van de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

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 2.1, Reclamant 2.2, enz.

2. Zienswijzen

Er is over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze is in dit hoofdstuk opgenomen.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

De zienswijze is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1. Reclamant stelt te betreuren dat er geen mondeling overleg heeft plaatsgevonden met de buurtbewoners.

Reactie gemeente: In verband met de Coronamaatregelen konden er geen bijeenkomsten georganiseerd worden en heeft de initiatiefnemer schriftelijk op de reacties van buurtbewoners gereageerd.

Ad 2. Reclamant stelt dat in de vastgestelde Nota Inbreidingslocaties dit perceel niet is opgenomen in verband met krapte van het perceel en aanwezigheid van een bedrijf op minder dan 10 meter.

Reactie gemeente: De Nota inbreidingslocaties is later vastgesteld dan de datum waarop dit plan als een principeverzoek bij de gemeente is ontvangen en behandeld. Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing die tot de stukken van de vergunningaanvraag behoort aangetoond dat de ligging van het appartementengebouw ruimtelijk aanvaardbaar is, en deze ligging ten opzichte van het naastliggende bedrijf toegestaan is.

Ad 3. Reclamant stelt dat heb in de verkoopbrochure is voorgespiegeld dat zij in een ruime, groen opgezette wijk kwamen wonen. Zij begrijpen dat starterswoningen nodig zijn, maar zien deze dan graag omringd door groen en in een passende bouwstijl.

Reactie gemeente: de eigenaar van de grond wil deze graag bebouwen, en heeft laten onderzoeken of dit mogelijk is. De gemeente heeft geoordeeld over ruimtelijke inpasbaarheid en Mooisticht (welstand) heeft een positief advies afgegeven over het bouwwerk en zijn omgeving.

Ad4. Reclamant stelt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein voor nog meer verharding zorgen, en dat met een eis van 1,2 parkeerplaatsen per woning niet voldaan wordt aan het juiste aantal parkeerplaatsen.

Reactie gemeente: Parkeerplaatsen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden om geen oplopende parkeerdruk in de wijk te veroorzaken. Volgens de parkeernormen die de gemeente hanteert is voor een huurwoning in het midden dure segment 1 parkeerplaats nodig. Dat betekent dat aan de normen wordt voldaan met 4 parkeerplaatsen.

Nota van wijzigingen

3.1 Wijziging als gevolg van de zienswijze

Op basis van de overwegingen uit het vorige hoofdstuk leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 *Ambtshalve wijziging*

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan.

Bijlage 1: Zienswijze reclamant 1

I21.12796



Gemeente Utrechtse Heuvelrug

09 AUG 2021

Nr.

Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Utrechtse Heuvelrug

Leersum, 2-8-2021

Betreft: Ontwerp omgevingsvergunning NL.IMRO.1581.LSMprMauritslning-OV01

Geacht College,

Bijgaand als bijlage versturen wij u (opnieuw) onze zienswijze met betrekking tot het plan aan de Prins Mauritslaan ongenummerd (D 4180) gezien de publicatie van de concept omgevingsvergunning.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijk groet,

Namens de bewoners van de Prins Mauritslaan,

Bijlage: Zienswijze project Pr. Mauritslaan

Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Utrechtse Heuvelrug

Leersum, 9-1-2021

Betreft: Wabo aanvraag Prins Mauritslaan Leersum, HZ_WABO-20-2631

Geacht College,

Afgelopen augustus ontvingen wij als bewoners van de Prins Mauritslaan in Leersum een schrijven van [naam] als eigenaar van een perceel kadastraal bekend als sectie D nr. 4180 te Leersum. Hij wenst hier 4 woningen te willen realiseren in de vorm van een appartementencomplex.

[naam] heeft op ons initiatief enige correspondentie gevoerd over de uitwerking van zijn voornemen. Helaas heeft hij tot onze teleurstelling te kennen gegeven deze voornemens niet mondeling te willen toelichten. Bij ons als bewoners zijn bezwaren gerezen welke we hieronder zo duidelijk mogelijk uiteen proberen te zetten zodat deze al in dit stadium meegenomen kunnen worden in beoordeling van de Wabo aanvraag.

Ten eerste is onlangs de nota inventarisatie inbreidingslocaties gepubliceerd met daarin mogelijke locaties voor inbreiding. Deze locaties zijn zorgvuldig gekozen en voldoen aan kenmerken die kleinschalige woningbouw mogelijk maken. De locatie aan het einde van de Prins Mauritslaan stond daar niet bij. Ons inziens is dat om een reden. De ruimte op dit perceel wordt begrensd door de bebouwing van de Rijksstraatweg en de Prins Mauritslaan, waarbij ook het bedrijf Motorenrevisie van Dam op minder dan 10 meter van de gewenste bebouwing zal komen te staan en is daarmee zeer slecht geschikt voor verdere bebouwing, laat staan voor een appartementencomplex.

Daarnaast is ons als bewoners een beeld voorgespiegeld van een ruime, groen opgezette wijk, zonder verdere bebouwing op het einde van de straat, zoals te zien is in de tekening van de verkoopbrochure zoals hieronder weergegeven:



Echter, we begrijpen de hoge vraag naar starterswoningen en zien ook in dat daarvoor iedere optie met beide handen door de gemeente wordt aangegrepen. Dat betekent echter wel dat met verdere bebouwing in de straat rekening moet worden gehouden met een plan voor aanplanting van groen en dat het nieuw te bouwen complex qua bouwstijl past in de huidige stijl van de straat om een leefbare wijk te creëren. Dit blijkt niet uit de tekeningen die wij tot nu toe hebben mogen ontvangen en daar dient ons inziens veel meer aandacht aan te worden besteed.

Ten tweede, om te kunnen voldoen aan de gewenste parkeerplaatsen op eigen terrein moet het resterende gedeelte van het perceel worden benut voor betegeling waardoor opnieuw voor enig groen geen plaats over blijft. Bovendien voldoen 4 privé parkeerplaatsen niet aan norm zoals vastgelegd gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (minimaal 1.2 per woning voor de categorie goedkopen woningen). Dit is eveneens een indicatie dat het huidige plan moeilijk inpasbaar is op het perceel.

Tenslotte zijn we bezorgd over het bouwverkeer door de straat. Het is een doodlopende straat met veel spelende kinderen. Graag komen we t.z.t als bewoners in overleg met en bouwer zodat we in een vroeg stadium een veilige afwikkeling van het bouwverkeer kunnen bespreken.

Concluderend willen wij meegeven bij de beoordeling van deze aanvraag dat het plan Prins Mauritslaan en de daarbij afgegeven omgevingsvergunning voorzag in een groene, ruim opgezette wijk. Het hierboven beschreven plan doet dermate afbreuk aan de kenmerken van de bestaande wijk dat wij de gemeente Heuvelrug reeds in dit stadium dringend willen oproepen rekening te houden met een veel betere inpassing in de wijk dan nu het geval lijkt te zijn. Indien dit niet gebeurt voorzien wij planschade, welke we graag in een juiste dialoog wensen te voorkomen, om eenieders woongenot, ook dat van de toekomstige bewoners, te kunnen garanderen.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van de Prins Mauritslaan,

09 AUG. 2021

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Tav. College v. Burg. en Wethouders
Postbus 200
3940 AE Doorn