



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Rijksstraatweg 4b, 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>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	6
2.2 <i>Reclamant 2</i>	7
2.2.2 <i>Zienswijze</i>	7
2.2.3 <i>Aanvullend gesprek</i>	7
2.2.4 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	8
3. Nota van wijzigingen.....	9
3.1 <i>Toelichting</i>	9
3.2 <i>Regels</i>	9
3.3 <i>Verbeelding</i>	9
3.4 <i>Ambtshalve wijziging</i>	10
Bijlagen	11

1. Inleiding

Het perceel Rijksstraatweg 4b, dat naast en achter de dubbele woning aan de Rijksstraatweg nummer 2 en 4 is gelegen, kenmerkt zich in de bestaande situatie door een scala aan zeer diverse bebouwingen en opstallen. Naast drie recreatiewoningen, waarvan één recreatiewoning ten gevolge van overgangsrecht permanent gewoond mag worden, staan er diverse bijgebouwen waaronder een paardenstal met paardenbak. Het voornemen is om twee nieuwe vrijstaande woningen op het perceel Rijksstraatweg 4b in Leersum te bouwen. De woonpercelen krijgen beide een oppervlak van circa 700 m². Het gaat om een hoofdwoning met een inpandig bijgebouw en een schuurwoning met los bijgebouw. Het losse bijgebouw wordt direct achter de te realiseren parkeerplaatsen ingepast. Naast de woningen wordt er 400 m² natuur gerealiseerd. In aansluiting daarop wordt er een 'overgangsgebied' van natuur naar tuin gerealiseerd.

Het voornemen om twee woningen te realiseren is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat er vanuit het bestemmingsplan alleen de mogelijkheid is om twee aaneen gebouwde woningen in één bouwvolume en drie recreatiewoningen te realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de planlocatie opgesteld.

Op 16 maart 2021 heeft de gemeente besloten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van de bestemmingswijziging. Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Rijksstraatweg 4b Leersum' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 1 april 2022 gedurende zes weken (tot en met 12 mei 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen op het plan ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

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 zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 1 april 2022 gedurende zes weken (tot en met 12 mei 2022) 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 (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en de Staatscourant).

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De 2 zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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 bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één 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 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Behandeld door	xxxx	Datum	12 mei 2022
Doorkiesnummer	xxxx	Email	xxxx@vitens.nl
Ons kenmerk	2022/040 AMT-UT/IB	Uw kenmerk	NL.IMRO.1581.LSMrijksstraatwg4b-ON01
Onderwerp			Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Leersum – Rijksstraatweg 4B

Geacht college,

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Leersum - Rijksstraatweg 4B sturen wij u deze zienswijze. Code van het wijzigingsplan is NL.IMRO.1581.LSMrijksstraatwg4b-ON01.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Leersum. Dit is een gebied rondom de grondwaterwinning Leersum. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Wij constateren dat in de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan hier echter onvoldoende waarborgen aan verbonden zijn. De provinciale regels met betrekking tot de dieptegrens (10 meter) en de dieptegrens WKO (0 meter) zijn niet doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Het grondwaterbeschermingsgebied Leersum is onderdeel van een beschermingszone drinkwater zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Hiervoor geldt de instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater (artikel 3.7 van de Provinciale Omgevingsverordening). Ook elders in hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn regels ter bescherming van het grondwaterwinbelang opgenomen. Deze regels moeten voorkomen dat de bodemlaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Deze regels betreffen boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen, funderingswerkzaamheden of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 10 meter (en voor WKO 0 meter).

Wij verzoeken u daarom onderstaand tekstvoorstel in de planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat bij activiteiten in het grondwaterbeschermingsgebied regels uit de provinciale omgevingsverordening van toepassing zijn.

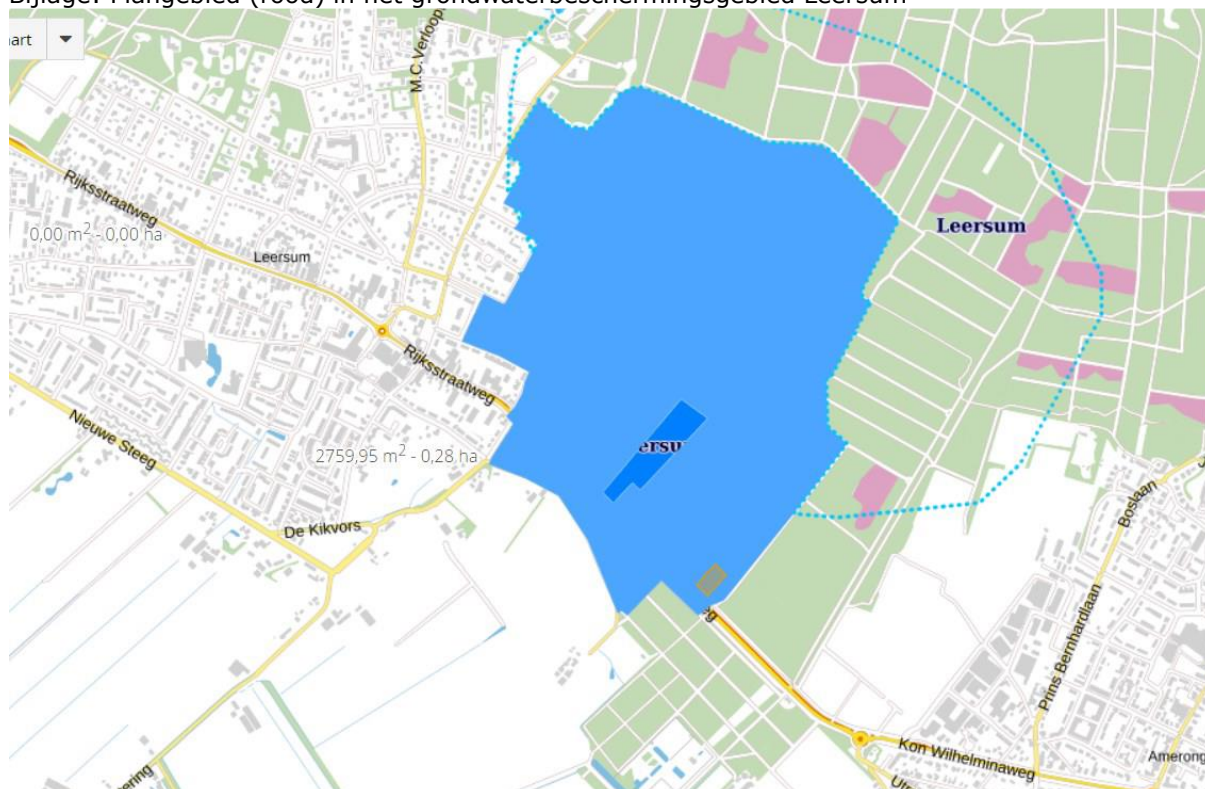
Voorstel planregels

Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 10 meter onder het maaiveld en WKO dieper dan 0 meter onder het maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
xxxx
Omgevingsmanager

Bijlage: Plangebied (rood) in het grondwaterbeschermingsgebied Leersum



Bron: webkaart provincie Utrecht, grondwaterbeschermingsgebieden

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsgebied Leersum is onderdeel van de beschermingszone drinkwater zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. Wij delen uw reactie dat voor het roeren van de gronden binnen de beschermingszone drinkwater dieper dan 10 meter onder het maaiveld en WKO dieper dan 0 meter toestemming nodig is van de Provincie Utrecht.

Conclusie:

Uw zienswijze wordt gedeeld en uw voorstel voor het toevoegen van deze planregel nemen wij over.

2.2 Reclamant 2

2.2.2 Zienswijze

Geachte Heer Konijnenbelt,

Na meerdere dagen achter één geprobeerd te hebben om telefonisch contact met u te krijgen hebben we maar besloten om een aangetekende brief te schrijven.
Het gaat nl hierom:

Wij willen hierbij bezwaar aantekenen tegen de bouw van een nieuw huis, nl Rijksstraatweg 4a. Het zou direct aan de weg komen te staan zodat onze serre het vrije uitzicht zou behouden. Tot onze verbazing hoorde we dat dit niet meer het geval is maar dat het huis recht voor ons uitzicht komt.
Graag zouden we hiervoor een afspraak maken om e.a. door te nemen betreft dit bezwaar.

Met vriendelijke groet,

xxxx
xxxx
Tel nr. xxx
Mail xxxx

2.2.3 Aanvullende gesprekken

Gesprek 2 juni 2022

Naar aanleiding van uw zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden op 2 juni 2022 met de gemeente. De gemeente heeft in het gesprek een toelichting gegeven op het proces en de fase waarin het plan zich bevindt. In dit gesprek heeft reclamant 2 een nadere toelichting gegeven op het ingediende bezwaar. Het gesprek heeft in goede orde plaats gevonden met begrip naar beide partijen toe. Er in het gesprek geen andere bezwaren naar voren gekomen. Het bezwaar van reclamant, zoals ook in de zienswijze is verwoord, is dat het vrije uitzicht vanaf de woning vanuit de serre wordt behouden.

De volgende onderdelen zijn tijdens het gesprek besproken:

1. Het bouwvlak van de meest rechtsgelegen nieuwbouw woning aan de voorzijde in te korten;
2. De erfafscheiding met de nieuwbouw woning in groen uit te voeren en laag te houden;
3. Een persoonlijke opstelplaats voor een personenwagen, dat juridisch is geborgd op het perceel van de initiatiefnemer.

Waarbij reclamant 2 heeft aangeven dat het eerste punt voor hen het belangrijkste is.

Gesprek 16 november 2022

Op 16 november 2022 heeft een nieuw gesprek plaatsgevonden op de planlocatie tussen reclamant, initiatiefnemer en de gemeente. Er is tijdens dit gesprek overeenstemming bereikt over een verplaatsing van het meest zuidelijk gelegen woonbestemmingsvlak. Door de woonbestemming een stuk naar achteren te plaatsen blijft het vrije uitzicht van reclamant volledig behouden én wordt tevens voorkomen dat wordt gebouwd in de kroonprojectie van de notenboom.

Eveneens is gesproken over het realiseren van een extra parkeerplaats binnen het plangebied (verkeersbestemming) ten behoeve van reclamant. Door deze parkeerplaats ontstaat de mogelijkheid voor reclamant om binnen het plangebied te parkeren in plaats van direct aan de provinciale weg (N225).

2.2.4 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Uw zienswijze wordt gedeeld. Aan de door uw voorgestelde punten zal worden voldaan. Het plan is besproken in de beeldvormende en oordeelsvormende raadsvergadering. De door uw aangedragen bezwaren komen grotendeels overeen met de bezwaren van de meerderheid van de fracties die zijn geuit op de oordeelsvormende raadsvergadering van 3 november 2022 (zie hiervoor Uitkomsten avond van de raad donderdag 3 november 2022).

Er is onderlinge overeenstemming bereikt door de meest zuidelijk gelegen woonbestemming met 8,5 meter naar achteren te verplaatsen. Hierdoor blijft het vrije uitzicht voor reclamant behouden én wordt tevens voorkomen dat wordt gebouwd in de kroonprojectie van de notenboom. De bouwvlakken van de twee nieuwe woonbestemmingen zijn eveneens verkleind. De bouwvlakken van de twee nieuwe woonbestemmingen namen in eerste instantie het gehele bestemmingsvlak in. De zuidelijk gelegen woonbestemming krijgt een bouwvlak van 8 x 15 meter, de noordelijk gelegen woonbestemming krijgt een bouwvlak van 8 x 12 meter. Hierdoor neemt de mogelijkheid om het hoofdgebouw binnen de gehele woonbestemming te bouwen af. De hoofdwooning kan enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak.

De erfscheiding (haag vanaf het fietspad tot en met de voorgevel van de meest zuidelijk gelegen hoofdwooning) zal een lagere hoogte krijgen zodat het zicht op de oostelijke bosrand behouden blijft. In plaats van 150 cm zal deze haag een hoogte tussen de 120 – 130 cm krijgen.

Ten slotte zal een extra parkeerplaats worden opgenomen. Er zijn momenteel vier parkeerplaatsen ingetekend in het inrichtingsplan. De twee beoogde woningen hebben een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning (in totaal dus vier parkeerplaatsen). Dit aantal zal worden verhoogd naar vijf. Deze uitbreiding is mogelijk binnen de huidige verkeersbestemming.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeld. In hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen worden de wijzigingen die zullen worden doorgevoerd in het plan opgesomd.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zullen een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen van reclamant 1 en 2.

3.1 *Toelichting*

- Vanuit archeologisch oogpunt was het deel van de locatie van meest zuidelijke woonbestemming vrijgegeven. Door de verplaatsing van deze woonbestemming is een nieuwe archeologische onderbouwing opgenomen in de archeologische paragraaf 4.9 in de toelichting;
- Op pagina 14 en 35 is de extra parkeerplaats tekstueel beschreven;
- Op pagina 14 is een afbeelding van het nieuwe inrichtingsplan opgenomen;
- Op pagina 17 is een afbeelding van het nieuwe inrichtings- en beplantingsplan opgenomen.
- Omdat de bouwvlakken van de woonbestemming worden verkleind nemen de bebouwingsmogelijkheden af. Enkel binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd (en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'). De oppervlakten in de tabellen op pagina 53 en 57 zijn derhalve aangepast.

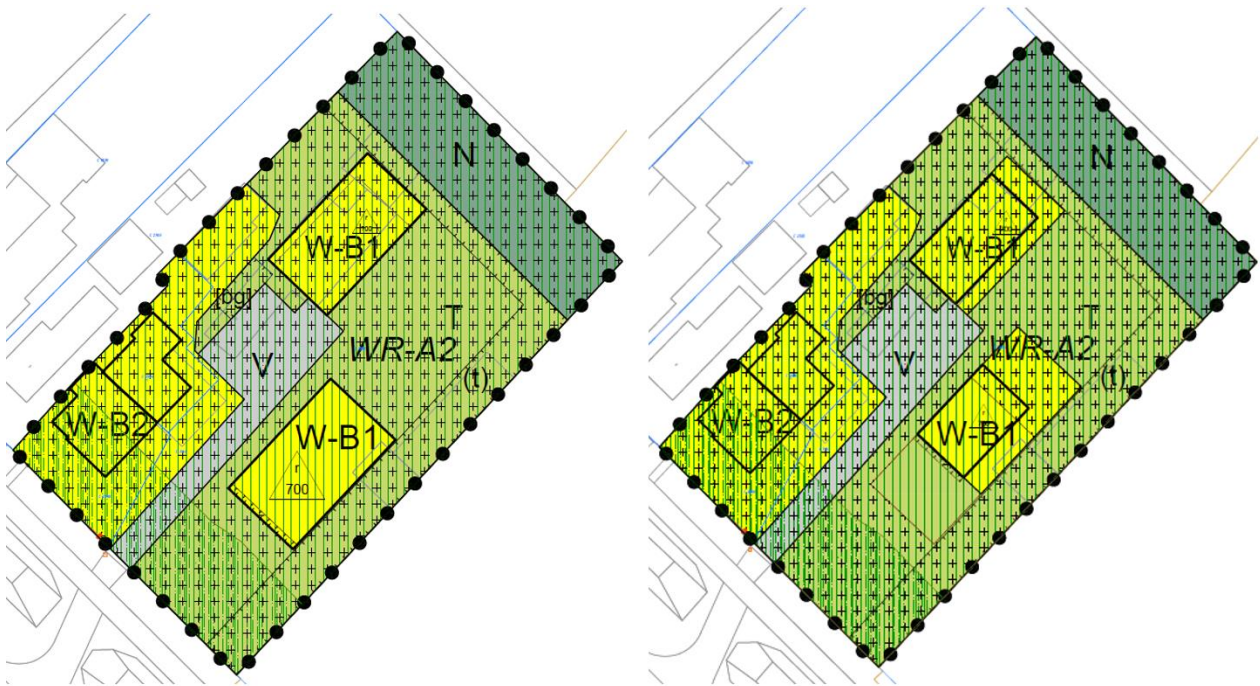
3.2 *Regels*

- Er wordt bij Artikel 12.2 milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied een specifieke gebruiksregel toegevoegd:

‘Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ is het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 10 meter onder het maaiveld en WKO dieper dan 0 meter onder het maaiveld niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.’

3.3 *Verbeelding*

- De meest zuidelijk gelegen woonbestemming wordt 8,5 meter naar achteren geschoven;
- De bouwvlakken van de twee nieuwe woonbestemmingen worden verkleind;
 - Zuidelijk gelegen woonbestemming krijgt een bouwvlak van 8 x 15 meter
 - Noordelijk gelegen woonbestemming krijgt een bouwvlak van 8 x 12 meter



Figuur: links huidige verbeelding, rechts nieuwe verbeelding met daarin het meest zuidelijk gelegen woonbestemmingsvlak naar achteren verschoven. Tevens zijn de bouwvlakken in de rechter verbeelding in beide woonbestemmingen voor de twee nieuw beoogde woningen verkleind.

3.4 Overige documenten

- Op de inrichtingstekening en in het landschapsplan is de hoogte van de lage haag veranderd. De lage haag was initieel omschreven met een hoogte van 150 cm. Deze hoogte is aangepast naar een hoogte tussen de 120 – 130 cm. Er loopt een lage haag vanaf het fietspad tot en met de voorgevel van de meest zuidelijk gelegen hoofd woning. Doordat de haag nu een lagere hoogte heeft, blijft het zicht door de burens op de oostelijke bosrand behouden;
- Op de inrichtingstekening en in het landschapsplan is de hoge haag (omschreven met een hoogte van 150 cm) bij de parkeerplaatsen omgezet naar een lage haag. De lage haag heeft een hoogte tussen de 120 - 130 cm;
- Op de inrichtingstekening en in het landschapsplan is de groene beukenhaag tussen de twee nieuwe woonpercelen weggehaald. Als gevolg van de verplaatsing van de woonbestemming is nog niet duidelijk hoe de perceelsgrenzen nu zullen gaan lopen. Om deze reden is de haag niet opgenomen op de inrichtingstekening en in het landschapsplan. Het voornemen van initiatiefnemer is om als de perceelsgrenzen bekend zijn alsnog een groene erfafscheiding tussen de twee nieuwe woningen te realiseren.
- Op de inrichtingstekening en in het landschapsplan is een extra parkeerplaats opgenomen.

3.5 Ambtshalve wijziging

n.v.t

Bijlagen

n.v.t