Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'Zandweg 23A - Leersum'

Datum Juli 2024
Team Omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Aan de Zandweg 23A in Leersum is landgoed ''t Hooghe Water' gelegen. Op dit landgoed is het voornemen om het gebruik als woonruimte van het bestaande bedrijfspand toe te staan en een extra woning te realiseren. Hiermee worden feitelijk gezien twee wooneenheden gerealiseerd. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009', waardoor er een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld om de bouw en het gebruik planologisch te regelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 1 februari 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

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

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding komen in de Nota achtereenvolgens aan de orde:
- een toetsing aan het overgangsrecht van de Omgevingswet;
- 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 eventuele veranderingen naar aanleiding van de zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Dat betekent dat in dit geval de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

1.3 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 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 het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan
Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en daarom dan ook ontvankelijk.
De zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens zijn de zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de afzonderlijke zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reacties en conclusies 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. De indieners van de zienswijzen 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 bestuursrechtspraak 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.

1.4 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbesluit 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 zienswijzen zijn ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit vast te stellen bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.5 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 indiener(s) van de zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Zandweg 23A

Leersum, 5 januari 2024

Geachte mevrouw,

In Nieuwsblad de Kaap van 21 december 2023 lazen we de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan Zandweg 23 A te Leersum.

We begrijpen de noodzaak en de wens van de huidige eigenaar om twee woningen te willen realiseren op het NSW-landgoed `t Hooghe Water. Als buren hebben we aandachtig gekeken naar dit plan. We hebben op zich geen bezwaar tegen deze bouwplannen alhoewel we in zijn algemeenheid geen voorstander zijn van woningbouw in het buitengebied.

Waar we echter wel bezwaar tegen hebben is dat deze twee nieuwe woningen volgens dit bestemmingsplan ontsloten gaan worden via het mandelige pad richting de noordoostzijde van het landgoed naar de Zandweg i.p.v. over de twee andere inritten aan de noordwestzijde van het landgoed waarvan er 1 ongebruikt is.

Er zijn verschillende redenen voor ons om hier bezwaar tegen te voeren. We zullen dit onderstaand puntsgewijze uiteenzetten:

1 1. Bij het verkrijgen van de vergunning voor het bouwen van dit landgoed zijn er destijds afspraken gemaakt dat de gebruikers en klanten van de praktijkruimte De Schaapskooi (waarvoor in de plaats nu deze twee woonbestemmingen worden gevraagd) gebruik moesten maken van de inrit aan de noordwestzijde van het landgoed en dus pertinent niet gebruik mochten maken van het karrenspoor aan de noordoostzijde.

2 2. Het karrenspoor is aangrenzend, niet alleen aan onze woning maar ook aan een viertal andere woningen gelegen aan de Zandweg en door een veelvuldig gebruik zal het pad het landschappelijke karakter wat past bij een NSW-landgoed onherroepelijk gaan verliezen.

3 3. Ditzelfde karrenspoor is onderwerp van een heel andere problematiek in ons buurtschap Darthuizen namelijk betreffende camping Darthuizen die er sinds een kleine 2 jaar gevestigd is aan de Zandweg 11, en mede-eigenaar is van dit karrespoor. De camping is op dit moment onderwerp van gesprek binnen de provincie Utrecht en de Gemeente UH in het kader van een wijziging van bestemming van recreatie naar wonen. Tevens loopt er een Raad van State procedure inzake het nieuwe bestemmingsplan recreatievoorzieningen UH. De enige ontsluiting van de camping c.q. de gewenste te bouwen woningen in de toekomst geschiedt via ditzelfde (mandelige) karrenspoor. Als deze te bouwen woningen van het landgoed ook ditzelfde pad gaan gebruiken, gaat dit karrenspoor veranderen in een drukke weg, die dan geteerd moet worden, veel verkeer krijgt wat te hard rijdt, straatverlichting moet hebben etc. allemaal zaken waar de direct omwonenden veel hinder van zullen gaan ondervinden. Het argument van een landelijk karakter en natuurbehoud'; snijdt wat ons betreft dan ook geen hout. De camping is sowieso al voorstander van het omzetten naar een teerweg van dit pad, maar dit is tot nu toe tegengehouden door de eigenaar van het landgoed. Die zal daar gezien deze plannen geen bezwaar meer tegen hebben, zodat de omwonenden het nakijken hebben.

4

4. Daarnaast loopt (of liep?) er een rechtszaak over dit pad tussen de twee eigenaren ervan waarin de discussie nu juist over het te intensieve gebruik ging, en het gebrekkige onderhoud ervan. We vinden het daarom onverstandig dat dit pad onderwerp wordt van nog meer discussie.

5

Alle bovengenoemde bezwaren kunnen worden weggenomen als de ontsluiting van de nieuwe woningen van Zandweg 23A via de bestaande noordwest uitritten plaats gaat vinden. We begrijpen dan ook niet waarom de eigenaar van het landgoed niet een van de twee andere toegangswegen tot het landgoed wil gebruiken als ontsluiting voor deze woningen. Op deze manier wordt de toegenomen drukte van deze bebouwing geheel afgewenteld op de omwonenden, in plaats van op het landgoed zelf.

6

Tot slot wijs ik U nog op een onwaarheid in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk dat het karrenspoor de hoofdtoegang zou zijn geweest tot de voormalige boerderij die er lag voordat het landgoed gebouwd werd. Dit is volgens de toenmalige bewoners van deze boerderij en buren die hier al heel lang wonen niet correct. De ontsluiting van de boerderij was altijd aan de noordwestzijde naar de Zandweg.

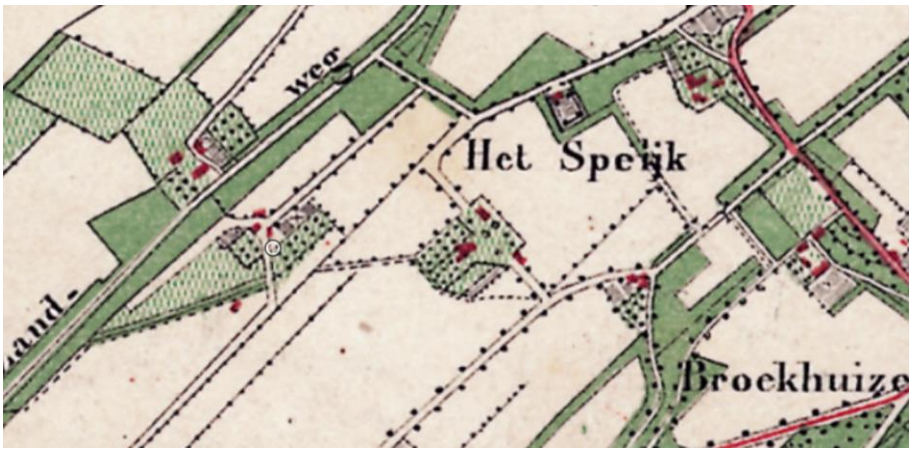
Tot zover onze bezwaren en opmerkingen over het bestemmingsplan Zandweg 23A. Voor vragen en opmerkingen zijn we uiteraard bereikbaar. We zijn benieuwd naar de verdere gang van zaken. Zoals telefonisch besproken willen we graag anoniem blijven.

Met vriendelijke groet,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Het klopt dat in een eerder stadium een overeenkomst tussen gemeente Leersum en initiatiefnemer is ondertekend ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de bouwplannen van landgoed 't Hooghe Water'. Aan deze overeenkomst kunnen door derden geen rechten worden ontleend. Deze overeenkomst kan geen onderwerp zijn van deze procedure. De afspraken die in de overeenkomst waren vastgelegd liepen tot en met 8 april 2018, dit is de datum waarop de omgevingsvergunning als bedoeld in de overeenkomst onherroepelijk is geworden. De overeenkomst is als bijlage bij deze nota gevoegd. Er zijn op dit moment dus geen afspraken vastgelegd met de eigenaar of erfpachter van landgoed 't Hooghe Water' voor het uitsluitend in gebruik nemen van de uitweg aan de noordwestelijke zijde van het terrein.
2. De nieuwe woningen worden ontsloten middels een karrespoor. Dit zijn twee verharde banen met een grasstrook in het midden. In de toelichting is in paragraaf 4.3.1 'Verkeer' beschreven dat de nieuwe woningen zullen zorgen voor maximaal 17,2 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast is onderbouwd dat met het plan het aantal verkeersbewegingen aanmerkelijk zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Gelet op het beperkt aantal motorvoertuigen per etmaal dat over het karrespoor zal gaan rijden en de afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie wordt het landelijk karakter van het landgoed niet aangetast.
3. Het gebruik van de uitweg via de mandelige weg aan de noordoostelijke zijde van het terrein is voor de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. In de toelichting is in paragraaf 4.3.1 'Verkeer' beschreven dat met het plan het aantal verkeersbewegingen aanmerkelijk zal afnemen ten opzicht van de bestaande situatie. De uitweg via de mandelige weg aan de noordoostelijke zijde van het terrein kan het aantal verkeersbewegingen van de nieuwe woningen prima aan.
4. Eventuele rechtszaken over de mandelige weg zijn privaatrechtelijke aangelegenheden, de gemeente is geen eigenaar en heeft daarom geen bevoegdheid over het gebruik van deze weg te beslissen. In het verleden is er een rechtszaak geweest tussen de beide eigenaren van de weg, maar er zijn onderling afspraken gemaakt, waardoor de zaak is opgelost. Momenteel loopt er geen rechtszaak meer over deze weg. De mandelige weg is gedeeltelijk in eigendom van de initiatiefnemer, wat betekent dat deze weg door de bewoners van het perceel mag worden gebruikt.

5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3.
6. Uit kaarten van de website www.topotijdreis.nl blijkt dat deze weg reeds in 1850 en wellicht al eerder bestond. Hiermee wordt duidelijk dat de weg al vanaf het eerste begin is geweest. De tekst van het bestemmingsplan is niet op onwaarheid gebaseerd en blijft daarom gehandhaafd.



(uitsnede uit Topotijdreis jaartal 1870)

Conclusie:
Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

10 januari 2024

Geachte dames/heren,

Graag wil ik hierop een reactie geven.

Al vanaf 1949 woon ik in de buurtgemeenschap Darthuizen van de gemeente Leersum (Utrechtse Heuvelrug). Deze buurtschap wordt gekenmerkt door het fraaie uitgestrekte landschap in rust en eenvoud. Er lijkt een tendens aan te komen, maar misschien is deze er al, dat we maar gebouwen bij kunnen plaatsen. Het grote geld heeft Darthuizen ontdekt. Nieuwe bewoners 'van buitenaf' hebben veelal niets met onze historie. Dit geldt mijns inziens ook voor het betreffende object Zandweg 23a te Leersum. Het moet nog ruimer bebouwd worden, om straks bij verkoop nog meer te cashen! Ik vind ook dat er te weinig rekening wordt gehouden met het voorkomen van de fauna. We hebben een prachtig leefgebied voor o.a. ringslangen, hazelwormen, dassen, diverse uilensoorten en reeën. Ik vind 3 grote woongebouwen op 1 adres totaal niet nodig, en maak hier ook bezwaar tegen.

1

Dank en met vriendelijke groeten,

2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor wat betreft fauna is door Baecx B.V. d.d. 25 september 2023 een ecologische quickscan uitgevoerd (rapportnummer 231079). In de ecologische quickscan is onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN) door de voorgenomen ontwikkeling.
   Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het plan aangepast, waarbij geen vergroting van de poel meer wordt voorgestaan. Dit resulteert in een aangepast Landschappelijk Inpassingsplan en een aangepaste natuurtoets. Het resultaat van de aangepaste Natuurtoets treft u hieronder aan.

   Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of in een NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied t.o.v. het plangebied is ‘Kolland & Overlangbroek’. Dit Natura 2000 gebied ligt op circa 2,1 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Beschermd NNN-gebied, ‘Zandweg’, ligt op circa 390 meter afstand ten noordoosten van het plangebied.

   Met behulp van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is een lijst gemaakt van beschermde soorten die mogelijk aanwezig kunnen zijn in en rondom het plangebied. Tijdens het veldwerk is beoordeeld of deze soorten ook daadwerkelijk (in potentie) aanwezig zijn.

   Aan de hand van de ecologische quickscan wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd voor wat betreft fauna:

   Sleedoornpage
   Binnen het plangebied zijn geen sleedoorns waargenomen, waarmee het plangebied niet geschikt is als leefgebied voor de sleedoornpage. Er zijn geen waarnemingen van de sleedoornpage gedaan.

Amfibieën
De rugstreeppad, bruine kikker, gewone pad, kamsalamander en kleine watersalamander zijn niet aangetroffen in het plangebied. Nabij de sloot buiten het landgoed en de binnen het landgoed gelegen waterpartij wordt een bufferzone gecreëerd van 5 meter zodat er geen verstoring van eventueel hierin verblijvende dieren zal plaatsvinden.

Reptielen
Er zijn geen hazelwormen of sporen van hazelwormen, levendbarende hagedis, zandhagedis en ringslang waargenomen tijdens het uitvoeren van de natuurtoets. Het plangebied is ongeschikt als habitat voor hazelwormen. Deze situatie blijft gehandhaafd na uitvoering van de werkzaamheden. Ook hier geldt dat de bufferzone voorkomt dat tijdens werkzaamheden gebruikers van de waterpartijen geen verstoring ondervinden.

Das
Binnen het gebied is een dassenspoor aangetroffen. Echter is geen burcht aangetroffen in of nabij het gebied. Deze situatie blijft gehandhaafd na uitvoering van de werkzaamheden. Bovendien zal de geplande nieuwbouw geen hinder opleveren voor de looproute van de das aangezien deze niet in de looproute zal worden gebouwd. Wel geldt de zorgplicht.

Overige zoogdieren
Er zijn geen eekhoorns, reeën boom- of gebouw bewonende vleermuizen, haas en konijn, sporen van deze dieren en/of verblijfsplaatsen waargenomen tijdens het veldbezoek. De voorgenomen versterking van de groenstructuren zal naar verwachting een impuls geven aan de biodiversiteit omdat er streekeigen beplanting wordt toegevoegd.

Bufferzone
Ook wordt aanbevolen een bufferzone te hanteren van 5 meter rond de vijver en slootkant en hierbinnen niet met machines te werken, of onder toezicht van een ecoloog waar het gaat om de aanleg van de bloemrijke weide.

Uit de natuurtoets blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft flora en fauna door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie:
Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

30 januari 2024

GEMEENTE UTRECHTSE HUEVELRUG
T.a.v. de Gemeenteraad
postbus 200
3940 AE DOORN

BETREFT: ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN ZANDWEG 23A, LEERSUM
PROJECT: ZANDWEG – LEERSUM (…….)

Geachte leden der Gemeenteraad,

Het College van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft met ingang van 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan Zandweg 23 te Leersum ter inzage gelegd voor een periode van weken (tot en met 1 februari 2024). Volgens de publicatie maakt het bestemmingsplan de bouw van één woning en de transformatie van een bedrijfspand naar een woning mogelijk op het perceel Zandweg 23a te Leersum.

De … zijn eigenaar van het nabij gelegen perceel …. In Leersum, dat zij – op nadrukkelijk verzoek van uw gemeente – in overleg willen herinrichten en her ontwikkelen als woningbouwlocatie met 2, respectievelijk 4 woningen. Deze wens is al jaren bekend bij uw gemeente, maar ondanks dat er nu een totaalplan ligt voor beide percelen is tot dusverre nog geen ruimte geboden om deze plannen te verwezenlijken. Dat het college kennelijk wel medewerking wil verlenen aan de ontwikkeling van 2 extra woningen op het perceel Zandweg 23a verbaast hen dan ook in grote mate.

Om die reden zien zowel de heer … en zijn echtgenote mevrouw … als de heer …, aanleiding om een zijnswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Zandweg 23a. deze zienswijze wordt hierna inhoudelijk toegelicht.

1 ***Ontwerp maakt feitelijk twee nieuwe woningen mogelijk***
Hoewel in de publicatie wordt gesproken over het bouwen van één extra woning en het transformeren van een bedrijfspand naar een woning, regelt het ontwerpbestemmingsplan feitelijk de legalisering van bestaande illegaal gebruik van een bedrijfspand als woningen. Daarnaast wordt in ruil voor het inleveren van de bedrijfsbestemming en enkele landschappelijke verbeteringsmaatregelen medewerking verleend aan de bouw van een tweede nieuwe woning. De landschappelijke opzet van het landgoed en de tuinen van de woningen moeten daarbij worden nog nader uitgewerkt aldus paragraaf 1.1 van de toelichting.

2 ***Plan is in strijd met provinciaal beleid***
Artikel 9.2 Verstedelijkingsverbod Landelijk Gebied
van belang daarbij is dat het perceel in het 'Landelijk Gebied' ligt waar op grond van artikel 9.2 Interim Omgevingsverordening geen verstedelijking is toegestaan, tenzij in de Verordening anders is bepaald. Verstedelijking is bijlage 1 van de Interimverordening gedefinieerd als 'van verstedelijking is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies'.

Gelet op bovenstaande definitie moet zowel het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' als het bouwen van de tweede extra woning worden gezien als nieuwe verstedelijking, hetgeen op grond van het provinciaal in beginsel niet is toegestaan.

De Interim Omgevingsverordening bevat, zoals artikel 9.2 aangeeft, een aantal mogelijkheden om in bepaalde gevallen af te wijken van dit verstedelijkingsverbod. Deze afwijkingen staan in artikel 7.8 (cultuurhistorische hoofdstructuur), artikel 9.3 (legalisatie bestaand gebruik), artikel 9.5 (bebouwingsclaves en -linten), artikel 9.7 (bestaande stedelijke functies dan wonen), artikel 9.8 (kernrandzone), artikel 9.9, 9.10 en 9.11 (functieveranderingsregels), artikel 9.20 (bovenlokaal dagrecreatieterrein), artikel 9.21 (recreatiezone).

Artikel 9.5 kleinschalige verstedelijking in bebouwingsenclave of -lint
Blijkens de toelichting (p.19) op het plan is gebruik gemaakt van de uitzonderingen uit artikel 9.5 (bebouwingsclave) en artikel 7.8. In paragraaf 1.1 (p.2) staat echter dat de aanleiding voor het plan is gelegen in het legaliseren van het gebruik als ruimte een bedrijfspand, zodat (ook) getoetst had moeten worden aan het bepaalde in artikel 9.3 Interim Omgevingsverordening.

Blijkens het bepaalde in artikel 9.3 kan een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk Gebied voorzien in legalisering van bestaand gebruik van en bestaande bebouwing voor stedelijke activiteiten. Daarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er is gemotiveerd dat tegen dit gebruik en tegen deze bebouwing redelijkerwijs niet meer juridisch kan worden opgetreden, en
- De legalisatie heeft, op de schaal van het gehele buitengebied van de gemeente, slechts betrekking op enkele gevallen.

De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. De toelichting op het bestemmingsplan gaat echter helemaal niet in op deze voorwaarden.

3 Voor zover is getoetst aan het bepaalde in artikel 9.5 geldt dat hier als voorwaarde wordt gesteld dat gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit dient te worden verhoogd. De bebouwing niet plaats mag vinden buiten de bestaande bebouwingsenclaves en de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig, worden aangetast.

In de daarop volgende toetsing (p.19) wordt allereerst gesteld dat geen sprake is van extra verstedelijking. Dit is onjuist, hetgeen onder de behandeling van artikel 9.2 (eveneens op p.19) ook wordt erkend. Daar staat immers:

''dat betekent dat het toevoegen van een woning op deze locatie (dus ook door het legaliseren van het strijdige gebruik van het bestaande pand) in beginsel niet is toegestaan.''

4 Vervolgens wordt gesteld dat de bebouwing binnen een bestaande bebouwingsenclave zou liggen. In bijlage 1 van de Interim Omgevingsverordening is 'bebouwingsenclave' gedefinieerd als: 'geconcentreerde bebouwing kleiner dan 5ha waarvoor geen locatie Stedelijk gebied is opgenomen.

Afgezien van de vraag of de tamelijk geïsoleerd gelegen locatie Zandweg 23A kan worden aangemerkt als 'geconcentreerde bebouwing' met een omvang kleiner dan 5ha of als een van de verspreid gelegen woonerven in het buitengebied, volgt uit artikel 9.5 lid 1 dat gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit moet worden verhoogd. Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat er verschillende mogelijkheden zijn om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing en sanering van storende bestemmingen in samenhang met de vestiging van gewenste bestemmingen.

Op grond van het bepaalde n artikel 9.5 lid 2 Interim Omgevingsverordening dient de motivering van het bestemmingsplan een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Daarnaast dienst een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel uit te maken van de onderbouwing. Blijkens de toelichting dient de beeldkwaliteitsparagraaf een analyse van de bestaande kwaliteiten te bevatten en voorts een onderbouwing op welke manier de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en ten slotte hoe dit in de regels van het bestemmingsplan is verankerd.

Het bestemmingsplan bevat echter geen beeldkwaliteitsparagraaf, zodat niet wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 9.5. Wel is een landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. Een vergelijking van het ontwerp voor de bestaande situatie en de beoogde nieuwe situatie leert dat het voorstel een beperkt aantal maatregelen bevat die gericht zijn op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Blijkens de toelichting op het plan is het inrichtingsplan echter vooral bedoeld om in te spelen op de beoogde veranderingen en de wens om een nieuwe economische drager te creëren.

5 Ook lijkt niet te worden voldaan aan de voorwaarde dat de kwaliteitsverbetering in het bestemmingsplan verankerd moet zijn. Hoewel in de planregels is voorzien in een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.3.2) die ziet op de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, is de uitvoerbaarheid van die maatregelen niet getoetst of beoordeeld.

6 Blijkens de beschreven aanleiding en doelstelling van het ecologisch onderzoek is het onderzoek namelijk alleen gericht op het voornemen om een woning te gaan bouwen. Uit de afbeelding op pagina 7 van het rapport blijkt bovendien dat de inrichtingsmaatregelen zoals het aanvullen van de boomgaard en het verbreden van de oever van de poel buiten het plangebied liggen en niet zijn onderzocht.

Daarmee staat de uitvoerbaarheid van deze maatregelen niet vast en kan dus niet worden gesteld dat de kwaliteitsverbetering in het bestemmingsplan is verankerd.

7 Voor zover in de toelichting voor de kwaliteitswinst wordt gesteld dat de huidige bedrijfsbestemming veel verkeersbewegingen mee zou brengen, wordt opgemerkt dat voor de berekening is uitgegaan van commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) terwijl op grond van het bestemmingsplan ter plaatse alleen zakelijke dienstverlening zoals een psychologiepraktijk, training/coaching, accountancy, vrije beroepen en landgoedbeheer zijn toegestaan. De op dat moment bestaande oppervlakte aan gebouwen bedroeg kennelijk 270m2 terwijl de berekening uitgaat van 370m2 BVO. Op p. 8 van de toelichting staat echter dat de schaapskooi een aantal jaar geleden is herbouwd en een footprint heeft van 140m2.

Nog afgezien van het feit dat de schaapskooi kennelijk al langere tijd illegaal wordt bewoond en er dus ook al langere tijd geen bedrijfsmatig verkeer in verband met de praktijkruimte plaatsvindt, is de afname van het aantal verkeersbewegingen en de daarmee te bereiken ruimtelijke kwaliteitswinst in verband met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming dus veel lager dan wordt gesuggereerd.

8 *Artikel 7.8 Cultuurhistorische hoofdstructuur*
Zoals aangegeven wordt met het bestemmingsplan tevens gebruik gemaakt van de uitzonderingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 7.8 Interim Omgevingsverordening.

In artikel 7.8 lid 1 is bepaald dat een bestemmingsplan verstedelijk kan toestaan in de Historische buitenplaatsenzone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De verstedelijking is kleinschalig
- De verstedelijking is gericht op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of de versterking, of een combinatie hiervan, van de cultuurhistorische waarden van de Historische buitenplaatsenzone;
- De verstedelijking wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.

Ook hier geldt dat een bestemmingsplan een motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Bijlage 14 beschrijft de te beschermen cultuurhistorische hoofdstructuur, die bestaat uit 5 hoofdgebieden met elk een eigen cultuurhistorisch thema. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de Cultuurhistorische atlas van de Provincie Utrecht.

De cultuurhistorische hoofdstructuur is echter aangewezen met het oog op de historische buitenplaatsen op de Utrechtse Heuvelrug langs de Vecht. Zandweg 23a is, zoals ook blijkt uit de stukken, geen historische buitenplaats maar een nieuw landgoed dat in 2001 via de regels voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is aangelegd. Er is zodoende geen sprake van cultuurhistorische waarden van de aanleg. De bijbehorende gronden hebben een agrarische bestemming en maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland, zodat ook niet kan worden gesteld dat het landgoed hoge natuurwaarden vertegenwoordigt.

Nu het een nieuw landgoed betreft, is in het bestemmingsplan ten onrechte getoetst aan de Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen zodat dit onderdeel niet aan het bestemmingsplan ten grondslag kan worden gelegd.

Zodoende moet worden geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat de verstedelijking gericht is op het creëren van economische kostendragers ten behoeve van het behoud, herstel of versterking (of een combinatie hiervan) van de cultuurhistorische waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Daarmee is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht dat verstedelijking in landelijk gebied in beginsel niet toestaan. De motivering van het bestemmingsplan is op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en/of onvoldoende gemotiveerd.

9

Planinitiatief Zandweg 11 en 11a

Het feit dat het College hier kennelijk zo makkelijk aan voorbij is gegaan door het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, steekt temeer nu de heer en mevrouw … in overleg met de heer … reeds in november 2020 een principeverzoek hebben ingediend dat uitgaat van ruimtelijke kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 9.5 Interim Verordening door het wegbestemmen van de camping die, in ieder geval op hun deel van het terrein, al ,meer dan 20 jaar niet meer in gebruik is geweest en binnen het bebouwingslint een beperkt aantal (2 + 4) woningen toe te voegen in combinatie met sloop van bestaande bebouwing en aan substantiële landschappelijke en ecologische kwaliteitsverbetering. Desondanks wachten de heer en mevrouw … nog altijd op een (positieve) reactie van uw gemeente en zagen zij zich genoodzaakt om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan Recreatieterreinen,. Daarnaast heet de heer … zelfstandig ook een ander principeverzoek ingediend at voortborduurt op de recreatiebestemming die op het perceel rust.

Daarbij kan bovendien worden opgemerkt dat in de huidige situatie waarbij, zeer tegen de zin van omwonenden, op het zuidelijke deel van het terrein weer een camping wordt geëxploiteerd met veel overlast voor omwonenden. Overigens zijn noch omwonenden, noch de heer … en de heer … evenmin door initiatiefnemers geïnformeerd over hun voornemen, zodat het bestemmingsplan ook op dit punt gebrekkig tot stand is gekomen.

10

In paragraaf 6.2 wordt in diezelfde lijn alleen melding gemaakt van de Omgevingstafel en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en eventueel beroep in te stellen.

11 Niet valt in te zien waarom het (gezamenlijk) initiatief voor de herinrichting van het perceel Zandweg 11 en 11a kennelijk op een andere manier beoordeeld dient te worden dan het initiatief dat de grondslag vormt voor het ontwerpbestemmingsplan Zandweg 23a waarbij nota bene sprake is van het legaliseren van illegaal gebruik van een bedrijfsgebouw en medewerking wordt gevraagd voor de bouw van een tweede woning als economische drager voor een nieuw landgoed dat recent (2001) is aangelegd en waarvan de ruimtelijke kwaliteitswinst twijfelachtig is. Het plan is vooral bedoeld om met de verkoop van twee woningen inkomsten te genereren om de instandhouding van het landgoed te kunnen bekostigen. Er vindt geen sloop van bebouwing plaats; er worden alleen planologische rechten omgewisseld waarbij het bestemmingsvlak slechts beperkt wordt verkleind.

Gelet op het voorgaande kunnen zowel de heer … als de heer … zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen en verzoek u het bestemmingsplan Zandweg 23a niet vast te stellen.

12 Tevens verzoeken zij u hierbij een visie op te stellen voor de invulling van het buurtschap Darthuizen zodat daarmee een helder ruimtelijk ontwikkelingskader ontstaat dat gericht is op het verbeteren van de Omgevingskwaliteit in dit deel van het buitengebied.

Ik ga ervan uit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd en ben graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. In de toelichting is onterecht opgenomen dat sprake zou zijn van illegale bewoning in de schaapskooi, dit betreft een omissie en wordt hersteld in de vast te stellen versie. Tot op dit moment is in de schaapskooi de psychologiepraktijk van initiatiefneemster gevestigd. Er wordt niet gewoond in de schaapskooi. De voorwaarden zoals opgesomd in paragraaf 1.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn als voorwaarden meegegeven bij het principebesluit d.d. juni 2023 van onderhavig plan. De landschappelijke opzet is verder uitgewerkt in paragraaf 2.2 van de toelichting. De landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting en als bijlage 2 bij de regels.
2. Ten onrechte is in de toelichting ingegaan op artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening. De provincie heeft aangegeven mee te willen werken op grond van 9.7 van de Interim Omgevingsverordening. De bedrijfsbestemming is dermate groot dat er doormiddel van omzetting van de bedrijfsfunctie naar wonen twee woonfuncties mogelijk worden: 1 voor nieuwbouw, 1 voor de omzetting van het bedrijf, naar wonen. De woonbestemming op het totale perceel is verkleind. Hiermee wordt ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Daarnaast is er nog een onbenutte mogelijkheid om een extra bedrijfsgebouw op te richten wat door middel van deze procedure onmogelijk wordt gemaakt, inclusief de bijbehorende toenames in verkeersbewegingen. Zie verder het antwoord onder 1 voor wat betreft de illegale bewoning.
3. Zie ons antwoord onder punt 2 van deze zienswijze.
4. Nu niet aan artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening hoeft te worden voldaan is een beeldkwaliteitseis niet van toepassing. Voor het beoordelen van de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouwwoning bieden de gebiedscriteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voldoende houvast. Zie verder het antwoord onder 1 voor wat betreft de illegale bewoning.

5. In artikel 4.3.2 van de regels is opgenomen dat het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen - B 1' uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Deze regel is voldoende uitvoerbaar en handhaafbaar.
6. De stelling van reclamant is juist. Naar aanleiding van deze zienswijze is het landschappelijk inpassingsplan aangepast, zodat er geen vergroting van de poel meer wordt beoogd. In het vervolg daarop is de ecologische quickscan opnieuw uitgevoerd zodat het hele plangebied (minus de poel) en de beoogde inrichtingsmaatregelen in het onderzoek zijn meegenomen. De uitgevoerde ecologische quickscan is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen van de quickscan zijn als volgt. Er is geen beschermde flora aangetroffen. Ook zijn er geen beschermde vogels, insecten, amfibieën, reptielen, vissen en zoogdieren vastgesteld binnen of rond de planlocatie. Aanbevolen wordt rekening te houden met de algemene zorgplicht. Ook wordt aanbevolen een bufferzone te hanteren van 5 meter rond de vijver en slootkant en hierbinnen niet met machines te werken, of onder toezicht van een ecoloog waar het gaat om de aanleg van de bloemrijke weide.
7. Terecht geeft reclamant aan dat het uitgangspunt niet correct is. Momenteel wordt het gebouw gebruikt als psychologiepraktijk. De meest logische functie voor het berekenen van de verkeersgeneratie is dan 'Gezondheidscentrum". Per behandelkamer genereert dit ruim 22,6 verkeersbewegingen per dag. Met 3 behandelkamers is dit totaal meer dan 67,8 verkeersbewegingen per dag. Met de omzetting naar Wonen verandert de verkeersgeneratie naar ruim 8,6 per dag per woning. De nieuwe planologische situatie genereert dus aanmerkelijk minder verkeersbewegingen. We hebben de toelichting op het bestemmingsplan hierop aangepast. Zie verder het antwoord onder 1 voor wat betreft de illegale bewoning.
8. Gelet op het feit dat er geen sprake is van een historische buitenplaats of militair erfgoed is een onderbouwing en toetsing aan artikel 7.8 van de Interim Verordening en de 'Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen' niet aan de orde. De conclusie dat het planvoornemen past binnen provinciaal beleid blijft hiermee ongewijzigd.
9. Hetgeen reclamant in deze zienswijze aanhaalt gaat over een ander plan op een andere locatie dan in onderhavig geval aan de Zandweg 23A te Leersum aan de orde is. Gelet hierop kan hier inhoudelijk geen reactie op worden gegeven.
10. Een verslag van de gevoerde participatie is als bijlage bijgevoegd bij deze Nota van Zienswijzen. Hieruit blijkt dat de initiatiefnemer in het voortraject met de direct aangrenzende bewoners heeft gesproken en dat hieruit geen bedenkingen naar voren zijn gekomen.
11. Voor wat betreft hetgeen reclamant stelt over een ander plan op een andere locatie wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 9. Wat reclamant verder in deze zienswijze aanvoert betreft louter een constatering. Reclamant heeft daarnaast geen redenen aangevoerd waarom deze stelling onjuist zou zijn. Inhoudelijk kan hier geen reactie op worden gegeven.
12. Onze gemeente heeft een Omgevingsvisie vastgesteld voor de hele gemeente. In voorliggend ontwerpbesluit is de vraag of en waar deze visie verder uitgewerkt moet worden niet aan de orde. Zie verder het antwoord onder 1 voor wat betreft de illegale bewoning.

Conclusie:
Uw zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan. In de toelichting is hersteld dat het zou gaan om illegale bewoning van de schaapskooi. In de toelichting is de onderbouwing van het provinciale beleid aangepast. De paragraaf Verkeer en parkeren is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De paragraaf Groen, Natuur en Landschap is ook geactualiseerd naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan. Zie voor een overzicht van wijzigingen de Nota van wijzigingen verderop in dit document.

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Zienswijze

Betreft: Zienswijze Ontwerp bestemmingsplan Zandweg 23A

Leersum, 23 januari 2024

Geachte,

In Nieuwsblad de Kaap van 21 december 2023 lazen we de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan Zandweg 23 A te Leersum.

We hebben het plan van onze buren bestudeerd en we begrijpen de noodzaak en hun wens om twee woningen te willen realiseren op het NSW-landgoed 't Hooghe Water. We hebben geen bezwaar tegen hun bouwplannen.

Waar we echter wel bezwaar tegen hebben is dat deze twee nieuwe woningen volgens dit ontwerp bestemmingsplan ontsloten gaan worden via het mandelige pad richting de noordoostzijde van het landgoed naar de Zandweg i.p.v. over de twee andere inritten aan de noordwestzijde van het landgoed waarvan er één ongebruikt is.

Er zijn verschillende redenen voor ons om hier bezwaar tegen te voeren. We zullen dit onderstaand puntsgewijze uiteenzetten:

1

1. Wij hebben begrepen dat bij het verkrijgen van de vergunning voor het bouwen van dit landgoed er destijds afspraken zijn gemaakt dat de gebruikers en klanten van de praktijkruimte De Schaapskooi (waarvoor in de plaats nu deze twee woonbestemmingen worden gevraagd) gebruik moesten maken van de inrit aan de noordwestzijde van het landgoed en dus pertinent niet gebruik mochten maken van het karrenspoor aan de noordoostzijde. Geldt dit verbod dan ook niet voor de te realiseren woningen?

2

2. Camping Darthuizen dat sinds een kleine twee jaar gevestigd is aan de Zandweg 11, is mede-eigenaar van het karrenspoor. De camping is op dit moment onderwerp van gesprek binnen de provincie Utrecht en de Gemeente UH in het kader van een mogelijke wijziging van bestemming van recreatie naar wonen. Tevens loopt er een Raad van State procedure inzake het nieuwe bestemmingsplan recreatievoorzieningen UH. De ontsluiting van de camping c.q. de gewenste te bouwen woningen geschiedt via ditzelfde (mandelige) karrenspoor. Als de te bouwen woningen van het landgoed ook ditzelfde pad gaan gebruiken, verandert het karakter van het karrenspoor in een drukke weg, die dan mogelijk geteerd moet worden, meer verkeer krijgt, en mogelijk straatverlichting moet hebben etc.

3

3. Het karrenspoor is aangrenzend aan onze woning en aan een viertal andere woningen gelegen aan de Zandweg. Door bovengenoemde toename in gebruik zal het pad het landschappelijke karakter onherroepelijk gaan verliezen en een toename in verkeer zal voor overlast voor omwonenden en de natuur zorgen.

4

4. Het landgoed beschikt over twee toegangswegen aan de noordwestzijde waarvan er nu een niet gebruikt wordt, die een kortere en daarmee logischere ontsluitingsroute bieden naar de openbare weg dan het karrenpad. Door een van deze twee wegen aan te wijzen als ontsluitingsroute, kan het karrenpad worden ontzien.

Voor vragen en opmerkingen zijn we uiteraard bereikbaar. We zijn benieuwd naar de verdere gang van zaken.

Met vriendelijke groet,

2.4.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie van reclamant 1 in paragraaf 2.1.2 onder punt 1.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie van reclamant 1 in paragraaf 2.1.2 onder punt 3.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie van reclamant 1 in paragraaf 2.1.2 onder punt 2.
4. Het is de wens van initiatiefnemer om de oostelijke uitweg voor de nieuwe functie beschikbaar te stellen. Er zijn geen privaatrechtelijke of ruimtelijke belemmeringen waardoor dit niet zou toegestaan kan worden.

Conclusie:
Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zullen een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijze van reclamant 3.

3.1 *Toelichting*

In de toelichting zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Navolgend is dat aangegeven.

- De toelichting is gewijzigd op het punt van de Provinciale Interim Verordening § 3.2. De ontwikkeling is mogelijk met gebruikmaking van artikel 9.7 in plaats van 9.5.

- Nieuw uitgevoerde ecologische quickscan in bijlage 4 en aangepaste tekst in § 4.7.

- De paragraaf "Verkeer en parkeren" § 4.3.1 is aangepast. Uitgangspunt is dat de oude functie onder de CROW norm "Gezondheidscentrum" wordt geschaard. Dit heeft tot gevolg dat de onderbouwing op dit punt is aangepast.

3.2 *Regels*

- Niet van toepassing.

3.3 *Verbeelding*

- Niet van toepassing.

3.4 *Overige documenten*

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing vernieuwd
- Bijlage 3: Digitale watertoets opnieuw uitgevoerd
- Bijlage 4: Ecologische quickscan opnieuw uitgevoerd
- Bijlage 5: Aerius berekening aangepast 2024
- Bijlage 6: Hydrologische berekening vernieuwd.

3.5 *Ambtshalve wijzigingen*

- Toelichting:
    - Algemeen: beschrijving planvoornemen gecorrigeerd.
    - Oppervlakte schaapskooi is gewijzigd van 140 m² naar 130 m².
    - § 2.2. onder Landschap is tekstueel aangepast in laatste tekstblok.
      Onder Inrichtingsplan is tekstuele aanpassing doorgevoerd vwb de poel.
    - Kopje 'Landschap' is toegevoegd in § 4.7 'Groen, natuur en landschap'
    - § 4.8: tekstaanpassing; Nota Buitens op de Heuvelrug verwijderd.
    - § 4.9 tekstaanpassing: laatste zin boven conclusie: 'gehandhaafd' gewijzigd in 'opgenomen'.

- Regels:
    - *Artikel 3.4.2. is aangevuld met lid g: Nodig zijn/uitgevoerd dienen te worden in verband met de vereiste landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage x bij de regels.*
    - *Artikel 4.2.3.7. toegevoegd: In afwijking van het bepaalde onder 2 en 6 mag de goot- en bouwhoogte, danwel de oppervlakte niet meer bedragen dan aangegeven middels de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum oppervlakte'.*

- Verbeelding:
    - *Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven ter plaatse van de bestaande en toekomstige woningen.*
    - *Tevens zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum oppervlakte' opgenomen ter plaatse van het bestaande koetshuis.*

Bijlagen

- Omgevingsvergunning verleend 26 februari 2008.
- Overeenkomst ten behoeve van het gebruik van de weg.
- Participatieverslag.

Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl

GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Mevrouw A.M. Hoogeveen
Zandweg 23a
3956 NG Leersum

Sector	Ruimte
Afdeling	Afdeling Vergunning en handhaving
Contactpersoon	M. van Rijbroek
Doorkiesnummer	(0343) 56 57 66
Ons kenmerk	20060428
Datum beschikking	20 februari 2008
Datum verzonden	26 FEB 2008
Onderwerp	Verlenen Bouwvergunning

Geachte mevrouw Hoogeveen,

Op 22 mei 2006 hebben wij uw verzoek ontvangen voor een reguliere bouwvergunning. De aanvraag is bedoeld voor vernieuwen/herbouwen van een schaapskooi en het oprichten van een koetshuis/werktuigenberging en praktijkgebouw op het adres Zandweg 23a te Leersum. Hierbij kunnen wij u mededelen dat wij uw verzoek honoreren en de gevraagde vergunning verlenen. De reguliere bouwvergunning is bijgevoegd bij deze brief.

Wij verzoeken u om de voorwaarden, voorschriften en overwegingen waaronder de bouwvergunning is verleend goed door te lezen. Mocht u in de vergunning onduidelijkheden of onjuistheden aantreffen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunning & Handhaving. Verder vragen wij u om tijdig voor de start van de bouw het groene formulier met *Melding Aanvang Bouwen* aan ons toe te zenden. Onze toezichthouders kunnen dan een afspraak met u maken voor de controle van de bouwwerkzaamheden.

Tenslotte wensen wij u veel succes met de bouwactiviteiten. Denkt u hierbij goed aan uw eigen veiligheid en de veiligheid van anderen! Mocht u tijdens de bouw nog vragen hebben, belt u dan eveneens gerust met de afdeling Vergunning & Handhaving. Dit kan via bovengenoemd doorkiesnummer. Ook vindt u veel informatie op onze internetsite www.utrechtseheuvelrug.nl.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,

Namens dezen,
het afdelingshoofd Vergunning en handhaving

C.J. Grasmeijer

Reguliere Bouwvergunning

Op 22 mei 2006 hebben wij van mevrouw A.M. Hoogeveen te Leersum een aanvraag ontvangen voor een reguliere bouwvergunning. Met betrekking hiertoe zijn wij tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij een vrijstelling en reguliere bouwvergunning aan mevrouw A.M. Hoogeveen, Zandweg 23a te Leersum.
2. De gevraagde vrijstelling en vergunning is bedoeld voor vernieuwen/herbouwen van een schaapskooi en het oprichten van een koetshuis/werktuigenberging en praktijkgebouw op het perceel Zandweg 23a, 3956 NG te Leersum, kadastraal bekend sectie E 912.
3. Deze vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat wordt gebouwd overeenkomstig de hieronder genoemde voorschriften, de gewaarmerkte tekeningen en de voorschriften uit de Woningwet, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen

Overwegingen

Een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning moeten wij overeenkomstig de Woningwet toetsen aan het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand en de (technische) regels uit de bouwverordening en het Bouwbesluit. Hieronder zijn de resultaten van deze toetsing weergegeven.

1. Toets bestemmingsplan

Gebleken is dat de aanvraag in dit geval niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan Landelijk gebied 1991. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceelsgedeelte waarop de schaapskooi en het praktijkgebouw gepland zijn de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Op deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan ten behoeve van de zakelijke dienstverlening. Het bouwplan is op dit onderdeel in strijd met het bestemmingsplan.
Het bouwplan is echter voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 juli 2007.
De gemeenteraad heeft voor bovengenoemd perceelsgedeelte een voorbereidingsbesluit genomen.
Het koetshuis/werktuigenberging is in overeenstemming met de bestemming "Wonen" van het geldend bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005.

Gedeputeerde Staten hebben op 5 februari 2008 onder nr. 2008int217529 een verklaring van geen bezwaar voor dit bouwplan afgegeven als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. Toets redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie is op 27 juli 2007 en 16 oktober 2007 akkoord gegaan met het bouwplan.

3. Toets Bouwbesluit

Het bouwplan is in overeenstemming met het Bouwbesluit

4. Toets bouwverordening

Het bouwplan is in overeenstemming met de bouwverordening

5. Overige overwegingen

1. Voor dit pand is geen monumentenvergunning nodig alvorens tot verlening van een bouwvergunning over te kunnen gaan

Voorschriften

1. Op het bouwterrein moeten de bouwvergunning en de daarbij behorende bescheiden, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders ter inzage worden gegeven.
2. Onze toezichthouders zijn ten alle tijden bevoegd om het bouwterrein te betreden, met uitzondering van een woning.
3. Op grond van 5:11 en verder van de Algemene wet bestuursrecht dient u medewerking te verlenen bij het verstrekken van inlichtingen en het houden van onderzoek etc, voor zover dit betrekking heeft op de bouwactiviteiten.
4. De afdeling Vergunning en handhaving dient tenminste 2 werkdagen voor aanvang van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, middels bijgevoegde groene formulier;
   - het storten van de betonfundering;
   - het storten van de begane grondvloer.
   - het storten van bouwdelen die deel uit maken van de hoofddraagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.
5. Uiterlijk één week na de beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, moet het einde van die werkzaamheden bij de afdeling vergunning en handhaving schriftelijk worden gemeld door middel van inzending van het rode formulier.
6. Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden aan wegen en bermen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen en het lozen van water van de bronbemaling op het gemeentelijk riool.
7. Er mag niet meer verontreiniging plaatsvinden dan strikt noodzakelijk van aangrenzende terreinen, straten, singels en waterpartijen. Is er – naar beoordeling van onze toezichthouder – sprake van een onaanvaardbare verontreiniging door bouw- of sloopafval, dan dient u dit zo spoedig mogelijk op te schonen.
   - U dient vrijkomende grond binnen het eigen terrein te verwerken. Indien dit niet mogelijk is moet de vrijkomende grond worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Overige opmerkingen

1. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin van de bouwwerkzaamheden is gemaakt, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 59 lid 1 van de Woningwet, de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken. Tussen het begin en einde van de bouwwerkzaamheden mag tevens de bouw niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de bouwvergunning op verzoek van degene op wiens naam de vergunning is gesteld of van zijn rechtverkrijgende, overschrijven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld. Hiertoe dient een verzoek te worden ingediend.
3. Indien tijdens een controle van de bouwactiviteiten wordt geconstateerd dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, dan kan onze toezichthouder eisen dat u een nieuw verzoek voor een bouwaanvraag indient. In dat geval zal u een verhoogd legestarief in rekening worden gebracht.

Bezwaar

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en zijn voorzien van tenminste de naam en het adres van de indiener, evenals de dagtekening. Verder dient het bezwaarschrift een omschrijving van het besluit te

bevatten waartegen het zich richt (graag onderwerp, datum en kenmerk besluit vermelden of een kopie meesturen). Tenslotte dient u uw bezwaarschrift inhoudelijk te motiveren.

Indien belanghebbenden van mening zijn dat er sprake is van onverwijlde spoed kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Dit is alleen mogelijk als de verzoeker binnen de hierboven genoemde termijn een bezwaarschrift indient. Het verzoek kan worden gezonden aan de Rechtbank Utrecht, Sector bestuursrecht, postbus 13023, 3507 LA te Utrecht.

Besluit van woensdag 20 februari 2008,

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders,

Namens dezen,
het afdelingshoofd Vergunning en handhaving

C.J. Grasmeijer

GEMEENTE LEERSUM

Overeenkomst realisering landgoed 'De Lanen'

Ondergetekenden:

1. de gemeente Leersum, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw mr. C.F. Feith-Hooijer, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 24 februari 2000, nr. 2000/12a, hierna te noemen 'de gemeente',

en

2. [redacted], wonende Zandweg 23a te Leersum, hierna te noemen 'initiatiefnemers',

in aanmerking nemende:

a. dat initiatiefnemers het voornemen hebben om over te gaan tot herinrichting van het terrein behorende bij Zandweg 23 a te Leersum;
b. dat deze herinrichting betrekking heeft op het perceel kadastraal bekend gemeente Leersum, sectie E, nr.910, 912 en 1056;
c. dat deze herinrichting in hoofdlijnen het volgende omvat:
   - het verwijderen van bebouwing;
   - het oprichten van vervangende bebouwing, bestaande uit een woning, praktijkgebouw en bijgebouwen;
   - het handhaven van gebouwen;
   - het inrichten en beheren van landschapselementen ter versterking van de natuur- en landschapswaarden van het betrokken gebied;
   - het ontplooien van agrarische activiteiten zo mogelijk in de vorm van biologische bos- en landbouw;
   - het aanleggen van verhardingen die met de herinrichting verband houden;
   - het voor het publiek openstellen van gedeelten van het gebied;
d. dat deze voornemens in strijd zijn met het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied, met uitzondering van genoemde landschapselementen en agrarische landbouwactiviteiten;
e. dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het realiseren van de voornemens door wijziging van het bestemmingsplan en - vooruitlopend daarop – toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
f. dat het daarbij van belang is, dat zekerheid bestaat omtrent de realisering van de voornemens;
g. dat het aangaan van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers daarvoor een geschikt middel is;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Omschrijving herinrichting.

De voornemens van initiatiefnemers zijn vervat in:

a. de principeaanvraag d.d. 28 september 1997, nader geconcretiseerd bij brief van 28 december 1998;

b. de terreinindeling volgens het ontwerp van Ir. W. Reh, atelier voor landschap en stedebouw d.d. 1998, en de nadere toelichting hierop d.d. 13 maart 1999, nader aangevuld met de hierna onder f genoemde tekeningen;
c. de tekening 9906, blad 3.00 d.d. 02-09-1999, gewijzigd 12-11-99, waarop is aangegeven welke bebouwing zal worden gesloopt, behandhaafd of opgericht, alsmede de oppervlakte van de bebouwingen;
d. de bouwaanvraag voor het woonhuis d.d. 3 september 1999en de daarbij behorende beschcidden, waaronder de toelichting bij de situatietekening, de onder c genoemde tekening en de tekening 9906, blad 3.01, d.d. 02-09-1999, gewijzigd 21-10-99;
e. de 'Bedrijfsbeschrijving Isotologie Instituut' d.d. 13 november 1999 en de 'Studie ter bepaling van de grootte van het te ontwikkelen praktijkgebouw c.q. bedrijfsruimte te Leersum', d.d. 12 november 1999, opgesteld door hans griffioen productions;
f.. de aanvraag aanlegvergunning d.d. 12 november 1999, met daarbij behorende tekeningen dd. 15-10-1999, gewijzigd 12-11-99, kenmerk \PROJECT\9906\BE\501.DWG, respectievelijk dd. 15-10-1999, gewijzigd 12-11-99, kenmerk \PROJECT\9906\BE\502.DWG;
h. de toelichting op het voornemen tot beperkte economische ondersteuning door agrarische activiteiten zo mogelijk in de vorm van biologische bos- en landbouw, zoals opgenomen in de brief van initiatiefnemers d.d. 14 november 1999.

De hierboven vermelde stukken zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze overeenkomst gehecht en zij worden geacht daarvan deel uit te maken.

Artikel 2 Verplichtingen partijen.

1. [redacted]

c. de ontsluiting ten behoeve van het te vestigen instituut voor het geven van trainingen zal uitsluitend plaatsvinden aan de noordwestelijke zijde van het terrein, direct aansluitend op de Zandweg.

Artikel 3 Beheer en onderhoud.

1. De gemeente en initiatiefnemers zullen binnen drie jaar na het in werking treden van de overeenkomst in gezamenlijk overleg beoordelen of de werkzaamheden conform deze overeenkomst zijn uitgevoerd.
2. Initiatiefnemers zullen gedurende een periode van 10 jaar na het in werking treden van deze overeenkomst tweemaal, resp. na 7 en 10 jaar, aan de gemeente verslag uitbrengen van de inspanningen, activiteiten en resultaten inzake inrichting, beheer en gebruik.

Artikel 4 Ontbinding, wijziging, schadevergoeding.

1. [redacted]
3. Deze overeenkomst heeft een maximale looptijd van 10 jaar vanaf het moment van inwerkingtreding.

Artikel 5 Boetebepalingen.

1. Initiatiefnemers verbeuren een terstond, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Leersum verschuldigde, niet voor matiging vatbare boete va[redacted], geïndexeerd aan het kwartaalprijsindexcijfer van nieuwbouwwonigen van het Centraal bureau voor de Statistiek, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leersum, indien :
   - niet voldaan wordt aan de in artikel 2, eerste lid, onder a., b. en c. genoemde verplichtingen;
   - niet voldaan wordt aan de in artikel 2, derde lid, genoemde voorwaarden;
   - niet voldaan wordt aan het gestelde in artikel 7, tweede lid.
2. Het bedrag van de boete wordt beschouwd als een schadevergoeding wegens het niet nakomen van de overeenkomst.
3. Onverminderd het vervallen van de schadevergoeding aan de gemeente, behoudt de gemeente het recht om op kosten van de initiatiefnemers alsnog nakoming van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 6 Geschillenregeling.

1. Als over de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen een geschil ontstaat, dan zal in overleg een oplossing worden nagestreefd. Als overleg hierover niet tot een voor beide partij-

en aanvaardbaar resultaat leidt, of als slechts één van de partijen een geschil aanwezig acht, dan zal het geschil met uitsluiting van de gewone rechter bij wijze van arbitrage door scheidslieden worden beslist.

2. De gemeente en initiatiefnemers benoemen elk een arbiter of - indien beide partijen daar mee instemmen - gezamenlijk één arbiter. De twee door partijen aangewezen arbiters wijzen gezamenlijk een derde arbiter aan. Deze derde arbiter dient de graad van meester in de rechten te bezitten en dient lid te zijn van een rechterlijk college. Als binnen zes weken nadat één der partijen te kennen heeft gegeven dat een geschil aanwezig is, geen volledig arbitraal trio is benoemd, dan kan de meest gerede partij de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken de (ontbrekende) arbiters aan te wijzen en te benoemen.
3. De scheidslieden zullen rechtspreken naar billijkheid en in het hoogste ressort volgens de dan van kracht zijnde procesorde van het Nederlands Arbitrage Instituut te Rotterdam.
4. Onverminderd het vorenstaande zijn partijen bevoegd om in een spoedeisend geval de genoemde President, rechtsprekend in kort geding, in te schakelen.

Artikel 7 Slotbepalingen.

1. Onder initiatiefnemers wordt in deze overeenkomst verstaan de initiatiefnemers of hun rechtsopvolger(s).
2. De uit deze overeenkomst voortvloiende rechten en verplichtingen kunnen, behoudens overleg en schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leersum, uitsluitend tezamen met de gestichte en nog te stichten onroerende zaken worden overgedragen aan (een) derde(n).
3. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen de bedingen die genoemd zijn in vorenstaande artikelen en de bedingen die zijn opgenomen in dit artikel door de initiatiefnemers en iedere opvolgende eigenaar bij vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan in de akte van vervreemding woordelijk moeten worden opgenomen, aan de verkrijger opgelegd en ten behoeve van de gemeente Leersum worden aangenomen, op verbeurte door de vervreemder die dit verzuimt op te nemen, op te leggen en aan te nemen, een terstond, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Leersum verschuldigde, niet voor matiging vatbare boete gelijk aan het bedrag bedoeld in artikel 5 en op gelijke wijze geïndexeerd, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leersum.
4. De in het vorige lid opgenomen verplichting vervalt tevens zodra de in de aanhef bedoelde herinrichting in een bestemmingsplan is opgenomen en de daarop betrekking hebbende herziening onherroepelijk is goedgekeurd.
5. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat voor het oprichten van enig gebouw zoals aangegeven op de in artikel 1, onder c, bedoelde tekening een onherroepelijke bouwvergunning is verleend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Leersum op

Gemeente Leersum. Initiatiefnemers,

Mr. C.F. Foith-Hooijer

[redacted]

December 2023: Informeren van de buren/omwonenden van Zandweg 23A te Leersum over ons principeverzoek, plus hun reactie.

- [redacted], [redacted], directe overbuurman Geen bezwaar tegen principeverzoek
- [redacted], [redacted], naaste buurman, grenzend aan pad 834: geen bezwaar
- [redacted], [redacted], grenzend aan pad 834: geen bezwaar
- [redacted], [redacted], grenzend aan pad. In eerste instantie geen bezwaar. Later in co-productie met [redacted]: onverwacht zienswijze ingediend.
- [redacted], [redacted], grenzend aan pad, campingeigenaar. In samenspraak met [redacted], [redacted]: zienswijze ingediend met name gericht tegen de gemeente, vanwege eigen woonbestemmingswensen, die nog niet zijn gehonoreerd door de gemeente.
- [redacted] [redacted], grenzend aan pad 834. Eerst geen bezwaar. Later onverwacht zienswijze ingediend in co-productie met [redacted], [redacted].
- [redacted]: [redacted]. Geen bezwaar.
- [redacted], [redacted], geen bezwaar

Mvg

[redacted]- [redacted]