



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen,
inclusief Nota van wijzigingen

**Behorende bij omgevingsvergunning met nummer
10.WB.1922 voor het bouwen van 27 woningen aan
de Prins Mauritslaan te Leersum**

Oktober 2011

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Zienswijzen	5
2.1	Reclamant 2.1	5
3	Nota van wijzigingen	11
Bijlage 1 Raadsbesluit 30 juni 2011		11
Bijlage 2 Advies welstandscommissie 21 juni 2011		12

1 Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de woningbouwontwikkeling aan de Prins Mauritslaan te Leersum

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft met ingang van 15 juli 2011 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van een en ander is op 14 juli 2011 openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en de gemeentepagina in 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 6 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die allen ontvankelijk zijn. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt door de overleginstanties, zoals Provincie Utrecht, Ministerie van infrastructuur en milieu, Veiligheidsregio Utrecht, etc.

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2.

De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota Zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Wel zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Hoofdstuk 3 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in de ontwerpverklaring van geen bedenkingen die we hebben samengevat in de Nota van wijzigingen.

Naar aanleiding van deze Nota Zienswijzen en bestuurlijk fiat van het college van B&W wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met de Nota Zienswijzen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Alle indieners van een zienswijze worden voor de commissie van 1 november uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt behandeling in de raad plaats. De raad kan het plan gewijzigd vaststellen.

Tegen de verklaring van geen bedenkingen kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van de omgevingsvergunning gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamant 2.1

Deze zienswijze is zes keer ingediend. Voor de leesbaarheid van deze nota is ervoor gekozen deze zienswijze eenmaal op te nemen en te beantwoorden.

Geachte raadslid,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijzen in te dienen tegen het plan Prins Mauritslaan, door het college van Burgemeester en Wethouders van Utrechtse Heuvelrug gepubliceerd op 14 juli 2011.

Punten aangaande zienswijzen:

1

- Brandveiligheid

Wij maken ons ernstig zorgen over de brandveiligheid. Welke ontsluitingen gelden in het huidige verkavelingsplan? In de afbeelding op pagina 6 staat een eventuele toekomstige ontsluiting welke naar onze mening niet, of in ieder geval niet op korte termijn, gerealiseerd kan worden. Hier is immers een ontsluiting gerealiseerd via het terrein van Multimate. Ons is niet bekend dat zij op korte termijn hun huidige terrein gaan verlaten. De huidige stedenbouwkundige verkaveling en opzet, zie afbeelding op pagina 7, laat ons inziens geen ruimte voor een opstelplaats voor de brandweer. Wij maken ons daarom ernstig zorgen over de gevolgen bij calamiteiten en ontvangen graag het advies van de brandweer aangaande dit laatste verkavelingsplan.

2

- Sociale veiligheid

De in het laatste plan getoonde brandgangen achter de tuinen van de woningen aan de Rijksstraatweg geven een ernstig gevoel van sociale onveiligheid.

3

- Procedure wijziging

Wat ons erg verbaast, is de reden van de thans doorgevoerde wijziging. Er is in een eerder stadium een omgevingsvergunning verstrekt voor een andere verkaveling dan thans wordt voorgestaan. Deze verkaveling vonden wij enigszins acceptabel. De huidige verkaveling, met name de verkaveling achter onze woningen aan de Rijksstraatweg, gaat over de grens van wat wij acceptabel vinden. Dit heeft met name te maken met de bijzonder kleine achtertuinten van de woningen, de gewijzigde plaatsing van de huurwoningen, de niet te realiseren ontsluitingen en het realiseren van 11 woningen in plaats van 7 woningen achter onze achtertuinten. De hele stedenbouwkundige opzet is krap en levert absoluut geen duurzame of levensbestendige woningen op, ook al zijn dit sociale woningen. Wij zijn ook niet op de hoogte gesteld van de gewijzigde plannen, weliswaar geen wettelijke verplichting, maar had in het kader van de beginselen van behoorlijk bestuur zeker een mogelijkheid

geweest. Daarnaast is ook de naam van het plan veranderd van plan Middelweg naar plan Prins Mauritslaan. Waarbij wij sterk het idee hebben op het verkeerde been gezet te zijn.

4

- Exploitatieovereenkomst

Onze zienswijze richt zich tevens tegen de gelopen procedure die heeft geleid tot de totstandkoming van het huidige plan. Graag ontvangen wij van het college de noodzakelijke exploitatieovereenkomst dan wel de anterieure overeenkomst of krijgen wij inzicht in de economische uitvoerbaarheid zoals die bij een dergelijk plan verplicht gesteld is. Indien deze in het kader van de WOB niet openbaar is, ontvangen wij graag het raadsbesluit waarin deze overeenkomst is vastgesteld.

5

- Bouwbesluit

In de beschikking geeft het college aan dat het bouwplan voldoet of zal voldoen aan het Bouwbesluit. Wij wensen inzicht te krijgen waaruit dit blijkt. Tevens willen wij inzicht krijgen in het advies van de welstandscommissie aangaande dit bouwplan. Uit de gepubliceerde gegevens blijkt hier niets van.

6

- Landelijk groene setting

In de ruimtelijke onderbouwing onder punt 2.3 wordt gesteld dat de plannen dienen aan te sluiten op de bestaande landelijke en groene setting. Gelet op de verkaveling en verdichting van het terrein blijkt dit echter een loze kreet. Op geen enkele wijze geeft de ontwikkelaar uiting aan dit punt. In tegendeel, de getoonde verkaveling geeft blijk van een dichtstedelijke stedenbouwkundige situatie die op geen enkele wijze aansluit dan wel affiniteit heeft met uitsluiting op de bestaande landelijke en groene setting. De getoonde voortuintjes en haagjes op de referentiebeelden ten spijt.

7

- Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing onder punt 2.3 wordt tevens gesteld dat de ontwikkeling in de toekomst via de openbare weg op elkaar aangesloten worden. Wij verzoeken het college ons inzicht te geven wat zij verstaan onder 'in de toekomst'. Dit is naar onze mening een uiterst onzorgvuldige benadering als hier geen duidelijkheid over bestaat. Helemaal omdat men hierbij afhankelijk is van de bereidwilligheid en medewerking van externe partijen, zoals de Multimate en aanwonenden.

8

Graag vernemen wij schriftelijk uw reactie en behouden ons in ieder geval het recht voor om een verzoek om planschade in te dienen.

Overwegingen

1. Naar aanleiding op de aanvraag omgevingsvergunning is aan de brandweer op 1 juni 2011 om advies gevraagd. Op 29 juni 2011 heeft de brandweer een positief advies gegeven.

Op 25 augustus 2011 heeft de gemeente de zienswijze met onderwerp 'Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Prins Mauritslaan te Leersum' ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de brandweer gevraagd om specifiek naar de bereikbaarheid te kijken. Op 21 september 2011 heeft de brandweer wederom een positief advies gegeven.

2. In het ontwerp van de paden is reeds rekening gehouden met uitgangspunten aangaande sociale veiligheid. Door de ontwikkelaar wordt onderzocht of het in aanvulling hierop mogelijk is de paden afsluitbaar en dus alleen voor bewoners toegankelijk te maken. Dit kan ertoe bijdragen dat de brandgangen geen ernstig gevoel van sociale onveiligheid veroorzaken.
3. Er wordt onterecht gesteld dat er in eerder stadium een omgevingsvergunning is verstrekt voor het betreffende plangebied. Mogelijk dat wordt bedoeld op het voorontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden zijn middels publicaties op de gemeentepagina in De Kaap, de Staatscourant en via de gemeentelijke website op de hoogte gebracht van de plannen. Ten opzichte van de conceptverkaveling zoals deze in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen zijn er, mede naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan, een aantal wijzigingen in de verkaveling doorgevoerd. Omdat een van de belanghebbenden mogelijk hinder zou ondervinden van deze planologische maatregel is er voor gekozen een inrit bij zijn perceel te creëren. Daarnaast bleek vanuit stedenbouwkundig oogpunt dat het wenselijk was om de verlengde Koningin Emmalaan enkele meters naar het oosten te verplaatsen. Door de gewijzigde verkaveling diende het parkeren op een andere wijze te worden ingevuld. Dit heeft er toe geleid dat het wegprofiel in het midden van het plan verbreed is om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Om deze aanpassingen mogelijk te maken zijn drie huur- en vier vrije sectorwoningen in het noordoosten van het plangebied enkele meters richting het noorden geschoven. Omdat de initiafnemer een grote waarde hecht aan aan de grootte van het woonoppervlak is er in het noorden van het plangebied voor deze verkaveling gekozen. De afstand van de achtergevel van de nieuwbouw tot die van de woningen aan de Rijksstraatweg bedraagt minimaal circa 28 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan bedroeg die afstand minimaal 31 meter. Ook zijn, om beter aan te sluiten op de woningbehoefte in de kern Leersum, enkele duurdere woningen met de aanvraag omgevingsvergunning 'omgezet' naar woningen in een goedkopere klasse. Hierdoor heeft een herschikking in de verkaveling plaatsgevonden.

De nieuwbouwwoningen krijgen een energielabel A (of A+/A++), de energielasten van de toekomstige bewoners zullen beduidend lager liggen dan bewoners van bestaande woningbouw in vergelijkbare woningtypes. Daarnaast zullen de woningen waar mogelijk voldoen aan de kwaliteitscriteria zoals beschreven in de Woonkeur. Dit houdt in dat er hogere eisen aan de toegankelijkheid van de woningen worden gesteld dan gelden volgens het bouwbesluit. Hiermee wordt de levensloopbestendigheid van woningen vergroot.

De naamgeving vanaf indiening aanvraag omgevingsvergunning (eind 2010) tot op dit moment is altijd Leersum, Prins Mauritslaan geweest. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft de titel: Stadshouderslaan te Leersum. Om eventuele verwarring bij de twee aanvragen omgevingsvergunning te voorkomen, is er voor gekozen om de beide plannen een afwijkende naam te geven ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan (plangebied 1 Middelweg en plangebied 2 Prins Mauritslaan).

4. Bij besluit heeft de gemeenteraad op 30 juni 2011 besloten geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk door middel van een anterieure overeenkomst. Deze heeft een vertrouwelijk karakter. Het getekende raadsbesluit van 30 juni 2011 is als bijlage bij de nota van zienswijzen opgenomen.
5. Het is een taak van de gemeente om een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te toetsen aan het bouwbesluit. Hierbij wordt onder andere getoetst op de volgende onderdelen: constructieve veiligheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en gezondheid.

De toets aan de voorschriften uit het oogpunt van constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit 2003, afdelingen 2.1. en 2.2. is 23 augustus 2011, zonder aanvullende opmerkingen, positief afgerond.

De overige onderwerpen betreffen de zogenaamde onderwerpen die onder de bouwbesluit berekeningen vallen. Aanvrager heeft aannemelijk gemaakt door het doorrekenen van het plan dat de woningen voldoen aan de wettelijke EPC (energieprestatie eisen) zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Verder is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de gestelde daglichttoetreding per verblijfsgebied, de ruimtes voldoen aan de vereiste afmetingen (minimale hoogtes, oppervlaktes en breedtematen).

Naar aanleiding van verschillende tekeningen en berekeningen ten behoeve van de bouwplantoets op al deze onderdelen kan geconcludeerd worden dat het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit en op onderdelen zoals energiezuinigheid en toegankelijkheid in voorkomende gevallen gunstiger is dan het bouwbesluit.

De welstandscommissie heeft op 21 juni 2011 uitgesproken dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De genoemde luifeltjes in het plan blijven gehandhaafd. Er is geconstateerd dat er nog voldoende vrije hoogte is tussen de luifeltjes en het openbare trottoir. Het welstandsadvies is als bijlage bij de nota van zienswijzen opgenomen.

6. Om de wijk een op Leersum aansluitend groen karakter te geven is ervoor gekozen om op plekken het profiel breed te houden met voortuintjes, de erfafscheidingen te begrenzen met hagen, de parkeervakken te omzomen met hagen en het openbaar gebied in te vullen met bomen en planten. In de ontwikkeling van het totale plan wordt een openbaar en groen park van circa 1.500 m², met daarin een speelvoorziening en een houtwal meeontwikkeld. Op deze wijze sluit de wijk aan bij de groene omgeving van Leersum en biedt voorzieningen in de vorm van het park voor omliggende woningen.

7. Ter plaatse van de toekomstige aansluiting van het openbaar gebied van de plannen is een openbare weg voorzien. Bij toekomstige ontwikkeling worden de plangebieden op elkaar aangesloten. De exacte tijdsbepaling aan het begrip 'toekomst' is moeilijk te geven omdat, zoals terecht wordt aangegeven, de gemeente afhankelijk is van externe partijen.
8. Bij het ontwikkelen van de plannen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende woningen en overige bebouwing. Hierdoor is eventuele schade door bijvoorbeeld waardeverminderend effect vanuit de nieuwe bebouwing zo beperkt mogelijk gehouden. Het zou echter kunnen voorvallen dat in bepaalde gevallen toch sprake is van planschade. Na het onherroepelijk worden van een planologische maatregel, in dit geval de omgevingsvergunning, is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. De gemeente schakelt vervolgens voor het behandelen van deze aanvraag een onafhankelijke en deskundige planschadebeoordelingscommissie in. Het advies van de planschadebeoordelingscommissie zal vervolgens door de gemeente worden meegenomen bij de uiteindelijke beslissing op uw aanvraag.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in de verklaring van geen bedenkingen.

3 Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende en in deze nota behandelde zienswijzen is het plan niet gewijzigd.

Bijlage 1 Raadsbesluit 30 juni 2011

Behoort bij raadsvoorstel 2011-177 titel: (Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen woningbouwontwikkeling Prins Mauritslaan te Leersum.

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op de aanvraag omgevingsvergunning met nummer 10.WB.1922 voor het bouwen van 27 woningen aan de Prins Mauritslaan te Leersum;

BESLUIT

1. De aanvraag omgevingsvergunning met nummer: 10.WB.1922 ontvankelijk te verklaren, voor wat betreft de planologische aspecten van de aanvraag;
2. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de woningbouwontwikkeling aan de Prins Mauritslaan te Leersum;
3. De bevoegdheid tot het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders van de Utrechtse Heuvelrug indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
5. De opgelegde geheimhouding van de getekende anterieure overeenkomst te bekrachtigen conform artikel 25 Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 juni 2011.

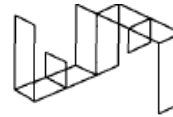
De raad voornoemd,
de griffier

W. Hooghiemstra

de voorzitter,

G.F. Naafs

Bijlage 2 Advies welstandscommissie 21 juni 2011



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN



Datum : 21 juni 2011
Dossiernummer : UHR11-0165-W2
Gemeentennummer : 10WB1922 / P.M. Ham
Betreft : welstandsadvies
opr. 27 woningen
Prins Mauritslaan
LEERSUM

Geacht college,

Uw aanvraag voor advies hebben wij aan de commissie voorgelegd.
De commissie meent op grond van de ingediende gegevens dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In aansluiting op ons schrijven d.d. 6 juni 2011 berichten wij u hierbij het volgende:

Tijdens de commissievergadering van 14 juni 2011 is het plan toegelicht door de architect. De bouwblokjes zijn boven de entrees voorzien van kleine luifeltjes. De commissie beoordeelt het beeld van deze blokjes als aanvaardbaar. Het kan wel zijn dat luifeltjes niet worden toegestaan door de gemeente. De commissie pleit echter voor het behoud omdat het beeld zonder luifels verarmt. Zij kan dan ook op hoofdlijnen instemmen met het plan. De architect geeft aan de overige genoemde punten in het vorige advies te verwerken in het ontwerp.

Namens de commissie,



P. I. van Deelen secretaris