



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg'

Beantwoording van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze nota.....	3
2	Procedure	4
3	Zienswijzen.....	5
3.1	Zienswijze 1, Honingraat 57.....	5
3.2	Zienswijze 2, De Kikvors 3	12
3.3	Zienswijze 3, kadastrale percelen bij Rijksstraatweg 22a	14
3.4	Zienswijze 4, kadastrale percelen bij Rijksstraatweg 22a	15
3.5	Zienswijze 5, kadastrale percelen bij Rijksstraatweg 22a	16
3.6	Zienswijze 6, Rijksstraatweg 22a	17
3.7	Zienswijze 7, Rijksstraatweg 22, 22a	20
3.8	Zienswijze 8, Rijksstraatweg 22, 22a	22
3.9	Zienswijze 9, Rijksstraatweg 42	25
3.10	Zienswijze 10, Rijksstraatweg 46	26
3.11	Zienswijze 11, Rijksstraatweg 94 en Julianazijde	27
3.12	Zienswijze 12, Rijksstraatweg 165	29
3.13	Zienswijze 13, Rijksstraatweg 175, 175a	30
3.14	Zienswijze 14, Rijksstraatweg 187	32
3.15	Zienswijze 15, Rijksstraatweg 188	35
3.16	Zienswijze 16, Rijksstraatweg 305	37
4	Ambtshalve wijzigingen	39
4.1	Inleiding	39
4.2	Middelweg 4.....	39
4.3	Rijksstraatweg 220a	40
4.4	Realisatie bypass en ongelijkvloerse kruising rotonde N225-N226.....	40
4.5	Uniformering regeling wonen en zorg	41
4.6	Overzicht geldende bestemmingsplannen.....	42
4.7	Ecologie	42
	Bijlage 1.....	43
	Bijlage 2.....	44

1 Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze “Nota zienswijzen” heeft betrekking op de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan “Leersum Rijksstraatweg”.

Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het Rijksstraatweggebied in Leersum. De agrarische gronden ten zuiden van de Rijksstraatweg tussen de Boerenbuurt, Roekenes, De Kikvors en de Nieuwe Steeg maken eveneens deel uit van het plangebied.

Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



1.2 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- beschrijving van de (bestemmingsplan)procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording ervan;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- staat van wijzigingen.

2 Procedure

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerpbestemmingsplan “Leersum Rijksstraatweg” van 17 februari 2017 t/m 30 maart 2017 ter inzage gelegd en aan een ieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze “Nota zienswijzen” betreft het voorstel van burgemeester en wethouders over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van (delen uit) deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Tevoren kunnen de indieners van de zienswijzen uitgenodigd worden om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten in een vergadering van de (beeldvormende) raad.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Gedurende 6 weken heeft de provincie (en eventueel het rijk) de tijd om een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor 6 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.

3 Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 16 zienswijzen ingekomen. De integrale tekst van elke zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop is hieronder opgenomen.

De provincie Utrecht heeft bij brief van 21 maart 2017 laten weten geen zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn aandachtspunten meegegeven ten aanzien van de toekomstige bypass N225/N226 en de ecologieparagraaf in relatie tot het meest actuele provinciale beleid.

Zienswijze 1, Honingraat 57

Betreft

Honingraat 57

Zienswijze

Algemeen

Sedert mei 1999 zijn wij eigenaren van de boederij met schuren en erf gelegen aan de Kerkweg 18 te (3956RT) Leersum. Ons eigendom is gelegen op de hoek van de Kerkweg en de Bijenkorf en dus direct aangrenzend aan de achterzijde van de Albert Heijn - vestiging. De eigenaar van de Albert Heijn vestiging wil zijn winkel aan die zijde wijzigen/uitbreiden. Deze voorgenomen wijziging/uitbreiding maakt onderdeel uit van het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan nu de huidige bestemming een dergelijke wijziging/uitbreiding niet toestaat. Daarmee is ons eigendom direct aangrenzend aan het te wijzigen plangebied (Kerkweg/Bijenkorf/Roekenes), hebben die wijzigingen direct invloed op het genot, het gebruik en de waarde van ons eigendom en zijn wij daarmee 'belanghebbenden' als bedoeld/gedefinieerd in de Algemene Wet Bestuursrecht.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn de uitbreidingsplannen van Albert Heijn als volgt omschreven:

2.4 Ontwikkelingen

In het plangebied worden enkele ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen.

Deze worden hierna beschreven.

2.4.1 Uitbreiding supermarkt

In het centrum van Leersum is een vestiging van supermarktketen Albert Heijn gevestigd. De initiatiefnemer wil de kwaliteit van de laad- en losruimte en het magazijn verbeteren. Daarnaast wil de initiatiefnemer de indeling van de winkel verbeteren en meer ruimte creëren om de winkelwagens in de winkel te plaatsen. Hiervoor is het nodig om het bestaande aantal m2 vloeroppervlak te vergroten. Het plan gaat dus uit van extra vloeroppervlak dat kan worden gerealiseerd door de bestaande opstelplaats voor vrachtwagens te bebouwen en de magazijnruimte onder te brengen in een nieuwe aanbouw aan de zijde van de Kerkweg. De vrijkomende ruimte binnen het bestaande gebouw kan vervolgens ook ten goede komen aan het winkelvloeroppervlak. Door de initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd met bijbehorende

onderzoeken. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en zodoende kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage 5 bij de plantoelichting.

De grond die nodig is voor de planontwikkeling is op dit moment eigendom van de gemeente. Het college heeft besloten dat deze grond aan de initiatiefnemer wordt overgedragen. In bijlage 5 bij het ontwerp bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing uitbreiding AH te Leersum d.d. januari 2017 met kenmerk 1581-25-T03) zijn de plannen als volgt nader toegelicht:

2.2. Projectbeschrijving

Algemeen

De initiatiefnemer wil de kwaliteit van de laad- en losruimte en het magazijn verbeteren. Daarnaast wil de initiatiefnemer de indeling van de winkel verbeteren en meer ruimte creëren om de winkelwagens in de winkel te plaatsen. Hiervoor is het nodig om het bestaande aantal m² vloeroppervlak te vergroten. Door ZEEP architects and urban designers is een principeplan vervaardigd. In dit plan kan extra vloeroppervlak worden gerealiseerd door de bestaande opstelplaats voor vrachtwagens te bebouwen en de magazijnruimte onder te brengen in een nieuwe aanbouw aan de zijde van de Kerkweg. De vrijkomende ruimte binnen het bestaande gebouw kan vervolgens ook ten goede komen aan het winkeloppervlak.

In onderstaande afbeelding is het principe aangegeven. Bij het definitieve plan kunnen de maatvoeringen enigszins afwijken.

Afbeelding S: De toekomstige uitbreiding van de AH-vestiging.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt in weinig stedelijk gebied en heeft een centrumligging. Per 100 m² bvo winkeloppervlak kan voor een fullservice supermarkt worden gerekend op maximaal 105,1 motorvoertuigen per etmaal. Bij een uitbreiding van het winkeloppervlak met 329 m² leidt dit tot een maximaal extra aantal motorvoertuigen van 350 stuks, waarvan naar schatting 1% vrachtverkeer. Voor erftoegangswegen zoals de om het winkelcentrum gelegen wegen hanteert de gemeente een beleidsmatig maximum van 5.000 m.v.t. per etmaal.

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente Utrechtse Heuvelrug - Uitbreiding vestiging Albert Heijn te Leersum

Een dergelijke vergroting van de winkel met bijna 330 m² zal onvermijdelijk leiden tot een forse toename van het aantal dagelijkse klanten en een evenzo forse toename van de dagelijkse bevoorrading/het dagelijkse bevoorravingsverkeer. Een dergelijke toename heeft direct impact op de verkeersveiligheid, parkeerbehoefte, verkeersintensiteit, geluids- en luchtkwaliteit rond, in en op (de directe omgeving van) ons eigendom. Voor ons reden om de gemeente middels deze zienswijze te wijzen op een aantal tekortkomingen in het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Verkeer en parkeren

In het ontwerp bestemmingsplan is met betrekking tot verkeer het navolgende opgenomen:

4.9 Verkeer en parkeren

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (2010)

Het doel van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP) is driedelig:

1 het GVVP biedt een realistisch en concreet beleidskader voor het optreden van de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer. Concrete verzoeken van inwoners en herinrichtingsplannen van de gemeente worden getoetst aan dit beleid, maar het bepaalt ook het gemeentelijk standpunt bij regionale ontwikkelingen en projecten;

2 het GVVP geeft prioriteiten aan voor investeringen van de gemeente in verkeer en vervoer. Er is duidelijkheid en transparantie over de projecten, zowel voor de financiering als de planning;

3 het GVVP brengt samenhang tussen de verschillende onderdelen van het verkeers- en vervoerbeleid en tussen dit beleid en andere beleidsterreinen (onder andere natuur en landschap, milieu, ruimtelijke ontwikkeling, werk en economie).

Aangezien er in hoofdzaak geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan heeft het GVVP, buiten de inventarisatie en beheer aspecten, qua ontwikkeling geen directe doorwerking in het bestemmingsplan.

In het kader van de ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen (zie paragraaf 2.4) heeft afzonderlijke toetsing plaatsgevonden aan het aspect verkeer en parkeren de betreffende ruimtelijke onderbouwing.

In bijlage 5 bij het ontwerp bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing uitbreiding AH te Leersum d.d. januari 2017 met kenmerk 1581-25-T03) zijn verkeer en parkeren als volgt nader toegelicht:

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt in weinig stedelijk gebied en heeft een centrumligging. Per 100 m² bvo winkelvloeroppervlak kan voor een fullservice supermarkt worden gerekend op maximaal 105,1 motorvoertuigen per etmaal. Bij een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak met 329 m² leidt dit tot een maximaal extra aantal motorvoertuigen van 350 stuks, waarvan naar schatting 10 Zo vrachtverkeer. Voor erftoegangswegen zoals de om het winkelcentrum gelegen wegen hanteert de gemeente een beleidsmatig maximum van 5.000 m.v.t. per etmaal. Het is daarom niet te verwachten dat dit extra winkelvloeroppervlak een probleem veroorzaakt in de ontsluiting van het winkelcentrum.

Voor een dergelijke supermarkt geldt per 100 m² bvo een parkeernorm van 3,1 parkeerplaatsen. Hiervoor is uitgegaan van ligging in een weinig stedelijk gebied, centrumligging en de minimale norm. De totale parkeerbehoefte van het plan bedraagt derhalve 10,2 (11) parkeerplaatsen.

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente Utrechtse Heuvelrug - Uitbreiding vestiging Albert Heijn te Leersum.

Omdat er geen parkeerprobleem rond het winkelcentrum in Leersum is, is besloten om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen met de bestaande parkeercapaciteit. Daarbij adviseert de gemeentelijke verkeerskundige om de zeven parkeerplaatsen ten zuiden van de Bijen- korf uit te breiden tot 11 parkeerplaatsen.

Het aanleggen van extra parkeerplaatsen is vanuit de parkeernormen en vanuit de bewezen parkeerdruk in en rond het winkelcentrum niet nodig. Dit is in overeenstemming met het terughoudende beleid van de gemeente (GVVP) waarin staat beschreven dat bij voorkeur geen parkeercapaciteit wordt uitgebreid ten koste van groen.

In het ontwerp bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing blijven de gevolgen van de voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van de uitbreiding van AH voor de verkeersveiligheid, verkeersintensiteit en parkeren volstrekt onderbelicht.

Verkeersveiligheid

1

Als gevolg van de voorgenomen verplaatsing van het laden/lossen naar de Kerkwegzijde van het AH-pand zullen de vrachtwagens (doorgaans het grootste/langste format truck met oplegger) per afleverbeurt het kruispunt Kerkweg/Bijenkorf/Roekenes tenminste 5 maal oversteken:

- voorwaarts aanrijden vanaf de Rijksstraatweg via Torenzichtlaan en Bijenkorf over kruispunt naar Roekenes;
- achterwaarts over kruispunt naar laden/lossen Kerkweg;
- voorwaarts over kruispunt naar Kerkweg;
- achterwaarts over kruispunt naar Roekenes;
- voorwaarts over Kruispunt naar Bijenkorf en via Torenzichtlaan naar Rijksstraatweg.

Een dergelijk groot aantal, deels achterwaardse rijbewegingen over een van de drukste kruisingen van Leersum is vragen om problemen (lees: ongelukken). De verkeersveiligheid van het kruispunt en de directe omgeving (onze oprit sluit zo'n 10 meter van de kruising aan op de Kerkweg) komt daarmee in het geding. In de thans voorliggende plannen is dit aspect ten onrechte op geen enkele wijze meegenomen.

Ook heeft dit heen en weer steken van (optrekken)de vrachtwagens vergaande nadelige consequenties voor de geluids- en luchtkwaliteit van de directe omgeving inclusief ons eigendom.

Verkeersintensiteit

2

Naast bovengenoemde extra rijbewegingen van de trucks over het kruispunt zal de vergroting van de winkel ook het aantal verkeersbewegingen op en rond het kruispunt doen toenemen. Met de huidige inrichting van het kruispunt en de directe omgeving ontstaan al dikwijls gevaarlijke situaties en ongelukken dus het laat zich aanzien dat bij een toename van het aantal passerende auto's/fietsers/wandelaars vanuit 4 rijrichtingen de veiligheid extra in het geding komt. Zo zal de uitbreiding/verbreding van de AH winkel aan de Kerkwegzijde een forse versmalling van de Kerkweg tot gevolg hebben met alle gevolgen voor de - veelal achterwaarts instekende - toeleveranciers van de aangrenzende winkels (inclusief de Expert aan de Rijksstraatweg die de expeditie aan de Kerkweg heeft). Ook heeft deze toename vergaande nadelige consequenties voor de geluids en luchtkwaliteit van de directe omgeving inclusief ons eigendom (onze oprit sluit zo'n 10 meter van de kruising aan op de Kerkweg). In de huidige plannen is onvoldoende rekening gehouden met deze aspecten.

Parkeren

3

Als gevolg van de uitbreiding van de AH winkel zijn zo'n 11 parkeerplaatsen extra nodig. Bovendien verdwijnen als gevolg van de uitbreiding de huidige (3/4) parkeerplaatsen aan de Kerkwegzijde van het huidige AH pand.

Dat maakt dat als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging ten minste 15 nieuwe parkeerplaatsen zullen moeten worden gerealiseerd. Niet alleen om aan de normen te voldoen maar vooral ook om (daarmee) "wildparkeren" in de directe omgeving te voorkomen. In de huidige plannen is onvoldoende duidelijk waar deze 15 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd danwel hoe het tekort aan parkeerplaatsen wordt ondervangen.

4

Geluids- en Luchtkwaliteit

Zoals hierboven onder het kopje "Verkeer en parkeren" reeds uiteengezet heeft de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de uitbreiding van AH nadelige gevolgen voor de geluids- en luchtkwaliteit van de directe omgeving. Niet alleen als gevolg van de toename van

het dagelijks verkeer van extra klanten maar vooral ook van de vele extra verkeersbewegingen van toeleveranciers (zoals hierboven beschreven). Dit aspect is onvoldoende meegenomen in de huidige plannen. Nergens valt te lezen dat (en zo ja op welke wijze) rekening is gehouden met de toename van verkeersbewegingen, de extra rijbewegingen bij laden/lossen en de verhoogde parkeerdruk.

Cultuurhistorische waarden

5 Zoals hierboven reeds vermeld zijn wij vanaf mei 1999 eigenaren van de monumentale boerderij met schuren en erf gelegen aan de Kerkweg 18 te (3956RT) Leersum. Zowel de boerderij als de schuren als het erf hebben inmiddels de status van gemeentelijk monument. In diverse publicaties van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt onze boerderij/schuren/erf beschreven als 'een uniek stukje Leersum', als 'beeldbepalend', als 'karakteristiek' en als 'bepalend voor het landelijk karakter van dit deel van Leersum Zuid'. Deze waarden zijn de afgelopen 18 jaar door de gemeente dan ook voortdurend benadrukt in de vele gesprekken en overleggen die we hebben gehad over de ontwikkelingen rondom ons eigendom.

Tot onze teleurstelling blijft dit aspect in de thans voorliggende plannen onderbelicht.

In het ontwerp bestemmingsplan is met betrekking tot cultuurhistorische waarden slechts het navolgende opgenomen:

2.3.6 Deelgebied 5: Roekenes Z Kerkweg

Voor deelgebied 5 zijn ter verwerking in de bestemmingsregeling de volgende zaken relevant:

4 Consolidatie van de bestaande bebouwing in de huidige omvang en opbouw en met uniforme uitbreidingsmogelijkheden;

5 Bouwmassa's langs Kerkweg en aan de zuidzijde van de Roekenes dienen met de hoofdrichting loodrecht op de weg te staan; Qua bijbehorende bouwwerkenregeling wordt aansluiting gezocht bij de BOR.

In bijlage 5 bij het ontwerp bestemmingsplan (ruimtelijke onderbouwing uitbreiding AH te Leersum d.d. januari 2017 met kenmerk 1581-25-T03) zijn de cultuurhistorische waarden als volgt nader toegelicht:

Cultuurhistorische waarden

De bestaande bebouwing in en rond het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde.

Niet alleen is het bovenstaande niet juist (onze boerderij heeft wel degelijk cultuurhistorische waarde) maar ook volstrekt onvoldoende. De gewenste uitbreiding van de AH winkel zal een forse uitbreiding en verbouwing van de gevels aan de Bijenkorf en Kerkwegzijde tot gevolg hebben. Met die zijden grenst de winkel (in ieder geval optisch) aan het landelijke karakter van de Kerkweg/Roekenes in het algemeen en onze boerderij met schuren en erf in het bijzonder. Bij een dergelijke ingreep in het bestaande beeld moet wel degelijk rekening worden gehouden met de (wel degelijk in de directe omgeving aanwezige) cultuurhistorische waarden.

Gemeentelijke reactie

Ad. 1

Naar aanleiding van de reactie van indiener en van andere omwonenden is Albert Heijn in overleg getreden met de omgeving. Op basis van deze input hebben wij samen met Albert Heijn gekeken naar de algemene verkeersveiligheid en de laad- en lossituatie. Dit heeft geresulteerd in aanpassing van het oorspronkelijke bouwplan. Ter plaatse van de kruising Kerkweg/Bijenkorf

vervalt een gedeelte van de beoogde bebouwing ten behoeve van de laad- en losplaats. Dit leidt tot een betere aan- en afvoer van de bevoorrading omdat hierdoor minder (achterwaartse) verkeersbewegingen van de vrachtwagen noodzakelijk zijn. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van een verkeerssimulatie in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing. Met de nieuwe laad- en losoplossing neemt de verkeersveiligheid ten opzicht van het oorspronkelijke plan toe. Het aangepaste bouwplan leidt daarom tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en aanpassing van het bouwvlak van de supermarkt.

Ad. 2

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is in beeld gebracht in de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is ook rekening gehouden met het aangepaste bouwplan. Het plangebied ligt in weinig stedelijk gebied en heeft een centrumligging. Per 100 m² bvo winkelvloeroppervlak kan voor een fullservice supermarkt worden gerekend op maximaal 105,1 motorvoertuigen per etmaal. Bij een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak met 300 m² bvo leidt dit tot een maximaal extra aantal motorvoertuigen van 315 stuks, waarvan naar schatting 1% vrachtverkeer. Voor erftoegangswegen zoals de om het winkelcentrum gelegen wegen hanteren wij een beleidsmatig maximum van 5.000 m.v.t. per etmaal. Het is daarom te verwachten dat dit extra winkelvloeroppervlak geen verslechtering veroorzaakt ten opzichte van de huidige ontsluiting van het winkelcentrum.

De geluid- en luchtkwaliteit is ook in beeld gebracht in het kader van de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat ook na de gewijzigde plannen binnen de wettelijke normen wordt gebleven. Door indiener wordt niet aangetoond waarom deze conclusie niet juist is. De uitbreiding van de winkel heeft daarnaast geen versmalling van het wegprofiel van de Kerkweg tot gevolg. De bebouwing komt wel dicht op de Kerkweg te staan, maar dit heeft geen negatieve effecten voor de toeleveranciers van de aangrenzende winkels.

Ad. 3

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een nadere beschouwing van het aspect parkeren plaatsgevonden. De totale parkeerbehoefte van het plan bedraagt 10 (9,3) parkeerplaatsen. Hiervoor is uitgegaan van een parkeernorm van 3,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarnaast is uitgegaan van ligging in een weinig stedelijk gebied, centrumligging en de minimale norm.

De gehele parkeerbehoefte van de uitbreiding van het bvo wordt opgevangen door het realiseren van 10 parkeerplaatsen aan de Kerkweg. De initiatiefnemer heeft daartoe inmiddels de benodigde gronden aangekocht. In het kader van een eerder bouwplan zijn ten zuiden van de Bijenkorf recentelijk parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerbehoefte van dat bouwplan bedroeg 7 parkeerplaatsen. Vooruitlopend op de uitbreiding van de AH-vestiging zijn daar 4 plaatsen aan toegevoegd.

In totaal zijn/worden dus 14 parkeerplaatsen toegevoegd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen. Het aanleggen van meer parkeerplaatsen aan de zijde van de Kerkweg verbetert de parkeersituatie in de ruimere omgeving van het winkelcentrum. De bezoekers van de AH-vestiging zullen naar verwachting voornamelijk op het grote parkeerterrein parkeren omdat de bereikbaarheid met winkelwagens daar beter is. Dat betekent dat de parkeerplaatsen ten goede komen aan de parkeerbehoefte van de woningen in de omgeving.

Tot slot merken wij op dat de beoogde parkeerplaatsen aan de Kerkweg 1 in het ontwerpbestemmingsplan buiten het plangebied liggen. Uit zorgvuldigheid nemen wij deze

parkeerplaatsen op in het bestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg door een passende verkeersbestemming op te nemen.

Ad. 4

Ten behoeve van het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de belangrijkste conclusie samengevat.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er weliswaar sprake is van een overschrijding van de geluidsvoorschriften. Dit geldt echter alleen in de avondperiode en de overschrijding wordt met name veroorzaakt door het gebruik van winkelwagentjes. Vanwege de aanwezige oneffenheden zijn rammelende onderdelen van de winkelwagentjes niet te voorkomen en inherent aan de activiteiten en werkzaamheden die horen bij de exploitatie van een supermarkt. Bovendien zijn er door omwonenden nooit klachten geuit over het geluid van de winkelkarren. Daarom kan gesteld worden dat ondanks de overschrijding van de geluidsvoorschriften door het gebruik van de winkelkarren gesproken kan worden van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het gaat hier immers om een (kleinschalig) winkelcentrum waarbij stemgeluid van winkelend publiek inclusief gebruik van winkelkarren als “omgevingseigen” kan worden beschouwd.

De overschrijding van de geluidsvoorschriften kan worden opgelost door de combinatie van stillere winkelkarren en het stellen van maatwerkvoorschriften.

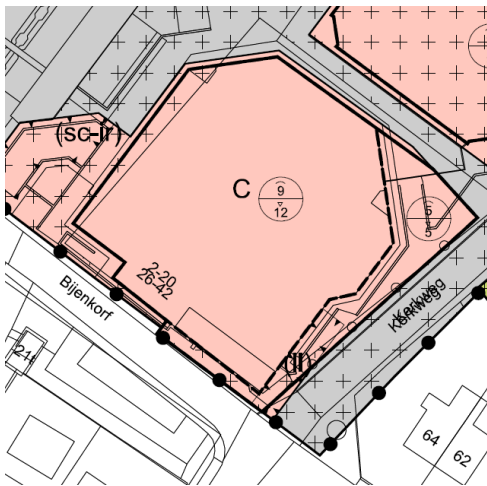
Ten behoeve van aspect luchtkwaliteit is in paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond de uitbreiding van de Albert Heijn en de bijbehorende beperkte toename van het verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is daarnaast inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de omliggende woningen. Uit gegevens van de Omgevingsdienst blijkt dat de concentraties fijnstof en stikstof ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden liggen.

Ad. 5

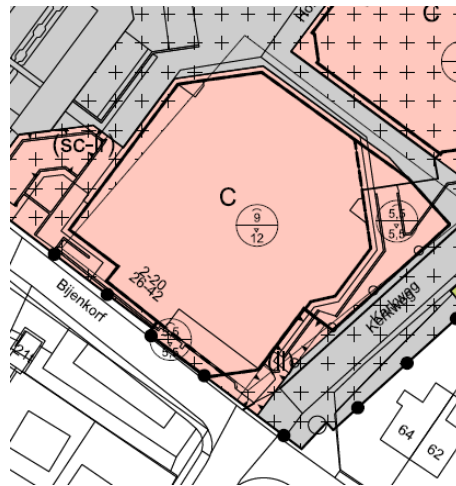
Bij het ontwerp van de uitbreiding is zoveel mogelijk rekening gehouden met het karakter van de Kerkweg. In de ruimtelijke onderbouwing is dit echter niet opgenomen onder het aspect ‘cultuurhistorie’ maar in de paragraaf over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. De Kerkweg heeft namelijk geen monumentale of beeldbepalende status. In de onderbouwing is aangetoond dat het ruimtelijk beeld van de Kerkweg veranderd als gevolg van de ontwikkeling, maar dat door een zorgvuldige inpassing van de architectuur aansluiting op het groene karakter van de Kerkweg wordt gezocht. De gehele aanbouw heeft een plat dak welke wordt bedekt met vegetatie. Tevens wordt een zorgvuldige aansluiting op het openbaar gebied gemaakt is er tussen de entree van de AH en woningen een zitje met een luifel bedacht. De winkelwagens, eerder op straat en in het zicht, worden in de aanbouw opgenomen en onttrokken aan het straatbeeld. De uitbreiding van de bebouwing heeft verder geen negatieve effecten voor het gemeentelijke monument Kerkweg 18, aangezien de bebouwing binnen het bouwperceel van de winkel blijft en de afstand van de nieuwe bebouwing tot deze boerderij vrijwel onveranderd blijft.

Conclusie

De zienswijze onder 1 wordt door ons gedeeld en leidt tot aanpassing van het bouwvlak. Deze wordt in overeenstemming gebracht met het aangepaste bouwplan. Daarbij wordt tevens de bouwhoogte van de uitbreiding gewijzigd in 5,5 m. De zienswijze onder 3 wordt door ons gedeeltelijk gedeeld. Ten bevoege van de parkeeroplossing wordt ter hoogte van Kerkweg het plangebied uitgebreid met de bestemming 'Verkeer'. De zienswijze onder 2 en 4 wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot aanpassing van de verkeersparagraaf en de geluidparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 5 bij de toelichting) in verband met het gewijzigde bouwplan. De zienswijze onder 5 wordt niet door ons gedeeld.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.2 Zienswijze 2, De Kikvors 3

Betreft

De Kikvors 3

Zienswijze

Hierbij willen wij, namens ..., wonende Julianastraat 34, 3911 HJ te Rhenen, een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg' met plan ID-nummer: NL.IMRO.1581 LSMrijksstraatweg-ON01. Het betreft de locatie gelegen in de driehoek Nieuwe Steeg, Boerenbuurt en De Kikvors.



Ligging plangebied met globale begrenzing

Het perceel is bekend:

Kadastrale gemeente : Leersum 117.05152

Sectie : D

Perceel : 3390

... is voornemens aan De Kikvors 3 een vrijstaande woning te realiseren. Hiervoor is al een concept ruimtelijke onderbouwing opgesteld en ingediend.

Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan "Leersum Rijksstraatweg" ligt als ontwerp vanaf 17-02-2017 gedurende zes weken ter inzage. De locatie waar de heer de woning wil realiseren heeft in dit plan de bestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - half open landschap' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - verkavelingspatroon



Uitsnede ontwerp bestemmingsplan "Leersum Rijksstraatweg"

De realisatie van woningbouw op deze locatie is volgens het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan niet mogelijk. Namens ... willen wij u dan ook vriendelijk verzoeken de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Graag ontvangen wij van u zo spoedig mogelijk een reactie op onze plannen en de te nemen vervolgstappen.

Gemeentelijke reactie

Momenteel wordt door de initiatiefnemer gewerkt aan een concept voorontwerpbestemmingsplan en contact gezocht met de omgeving om die erbij te betrekken. Als deze fase is afgerond kan de bestemmingsplanprocedure in werking treden. Dit betekent dat het initiatief nu niet ver genoeg is gevorderd om het initiatief in dit bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

De zienswijze wordt door ons niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, kadastrale percelen bij Rijksstraatweg 22a

Betreft

Bij Rijksstraatweg 22a, de kadastrale percelen sectie C 3051-3057-3066-3065-3068-3071-3072-3073-3076 en 3077

Zienswijze

Wij als eigenaar van de kadastrale percelen sectie C 3051-3057-3066-3065-3068-3071-3072-3073-3076 en 3077 voorheen onderdeel van Tuincentrum Klaassen, hebben de navolgende zienswijze.

In een eerder vooroverleg en ook in ons mail bericht van 17 januari jl hebben wij aangegeven ons te kunnen vinden in de wijziging (vervallen) van de detailhandelsbestemming naar bedrijven categorie 2 met bijbehorende randvoorwaarden.

Een van deze randvoorwaarden is van uit onze gedachte de bebouwingsmogelijkheid 15% voor de terreinen buiten de aangegeven bouwvlakken cq het bedrijventerrein deel met bestemming SB-AB.

Zoals door u ook aangegeven in het voorontwerp en uw reactie/onderbouwing op de ingediende inspraakreacties 3.4 Rijksstraatweg 22 en 22a Leersum.

Indien deze beperkte bebouwing niet zou zijn toegestaan zien wij voor onszelf geen “voordeel” in het laten vervallen van de bestemming “detailhandel” en zijn dan ook niet akkoord met uw eerdere voorstel.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan geldt buiten het bouwvlak een bebouwingsmogelijkheid van 15%. Dit percentage geldt als mogelijkheid uit het vigerende plan Leersum buitengebied 2005/2009. De bebouwingsmogelijkheid van 15% buiten het bouwvlak blijft in het ontwerp dus intact. Daarmee is het plan in lijn om bestaande rechten waar mogelijk in stand te houden.

De bestemming op basis van het huidige bestemmingsplan Leersum buitengebied 2005/2009 is die van 'Tuincentrum/hoveniersbedrijf'. Een tuincentrum wordt tegenwoordig aangemerkt als 'Detailhandel'. Met het amendement voor Compacte Winkelcentra, gericht op het bevorderen van de lokale economie, heeft de raad aangegeven de functie 'Detailhandel' zoveel mogelijk in het centrum van de dorpskernen te willen concentreren. Het beëindigen van de bestemming 'Tuincentrum' is daarmee in lijn.

Een hoveniersbedrijf valt in milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk'. In het plangebied worden bedrijven uit maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' bij recht algemeen toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die in een gemengd gebied direct naast woningen algemeen toelaatbaar zijn. De desbetreffende percelen liggen weliswaar buiten de rode contour, maar belendende percelen kennen een woonbestemming.

Conclusie

Deze zienswijze leidt in principe niet tot een wijziging van het bestemmingsplan. De planregeling sluit aan op de wens van indiener. Zoals overwogen onder de zienswijze 6 zullen wij wel de specifieke bedrijfsaanduiding verwijderen.

Zienswijze 4, kadastrale percelen bij Rijksstraatweg 22a

Betreft

Bij Rijksstraatweg 22a, de kadastrale percelen sectie C 3051-3057-3066-3065-3068-3071-3072-3073-3076 en 3077

Zienswijze

Wij als eigenaar van de kadastrale percelen sectie C 3051-3057-3066-3065-3068-3071-3072-3073-3076 en 3077 voorheen onderdeel van Tuincentrum Klaassen, hebben de navolgende zienswijze. Wij denken dat beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op ons bedrijven terrein, daarvoor in de plaats een woning aan de Engweg en een deel van de terreinen terug naar de natuur een reële optie zou kunnen zijn. Ook voor de aanwonende aan de Engweg. Dat de provincie daar ook aan mee moet werken, omdat eea zich in het buitengebied bevindt lijkt ons een te onderzoeken optie.

Gemeentelijke reactie

De door indiener gewenste woningbouw valt buiten de rode contour van de provincie Utrecht. Uitbreiding van het stedelijk gebied is alleen in uitzonderlijke gevallen mogelijk. Wij zijn gehouden aan het provinciale beleid, te weten: eerst mogelijkheden benutten voor inbreiding van woningbouw binnen de rode contour. Dit betekent zoeken naar mogelijkheden in een groter verband die het kader van de actualisatie van dit bestemmingsplan overschrijden. Om die reden kunnen wij niet op dit verzoek ingaan.

Wij zijn wél van mening dat de voorgestelde optie van teruggave aan de natuur een aantrekkelijke invalshoek is en staan ervoor open om met de indiener van de zienswijze in gesprek te gaan om te bezien welke mogelijkheden er zijn.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons niet gedeeld en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5, kadastrale percelen bij Rijksweg 22a

Betreft

Bij Rijksweg 22a, de kadastrale percelen sectie C 3051-3057-3066-3065-3068-3071-3072-3073-3076 en 3077

Zienswijze

Wij als eigenaar van een van de aanliggende percelen aan de Buurweg I Engweg hebben de navolgende zienswijze /vraagstelling.

De Engweg:

Over de Engweg kunnen wij geen andere informatie vinden dan dat de Engweg een "openbareweg" is. In onze koopakte staat ook aangegeven dat wij via de "Buurweg" (een gevestigde erfdiensbaarheid inzake recht van overpad voor de terreinen gelegen aan de Engweg, aan de Rijksweg zijde) toegang hebben tot de "openbare Engweg". Gezien de aanwezige voorzieningen en het gebruik, nutsbedrijven/straatverlichting /rioleringen/ straatnaam /huisnummers/ brievenbussen/vuilnisauto, lijkt het behoudens de staat van onderhoud van het wegdek ook zo te zijn. De Engweg is (net als de Buurweg) echter ook privé terrein met een recht van overpad. Nu het bestemmingsplan wordt herzien en een deel van het buitengebied ook wordt toegevoegd aan het ter visie liggende bestemmingsplan Rijksweg is het mogelijk ook een passend moment om op een juiste manier de status van de Engweg aan te passen.

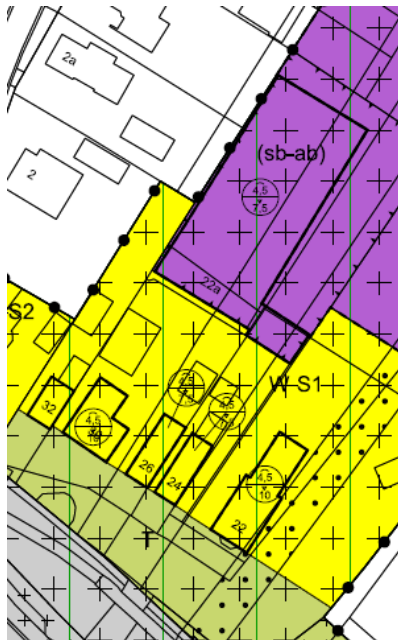
Gemeentelijke reactie

Het bedrijf is van oorsprong ontsloten via de Rijksweg. Op 22 april 2015 heeft het college ingestemd met een principeverzoek om de bestemming van de bedrijfswoning om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming is als zodanig ook in het ontwerpplan opgenomen. Om dezelfde reden is de oprit naar de woning als 'Wonen' bestemd. Deze bestemming staat het bereiken van het terrein met de bestemming Bedrijf erachter niet in de weg. Om echter duidelijk te maken dat de oprit bedoeld is en blijft als ontsluiting voor het bedrijf, zullen wij aan de huidige toegangsweg tot het bedrijf weer de bestemming Bedrijf toekennen.

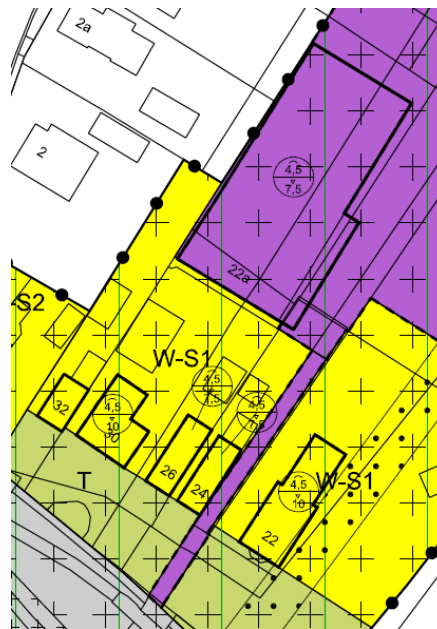
De Engweg valt niet binnen het bestemmingsplan en kan derhalve niet in het kader van dit plan worden aangepast. Overigens is de Engweg privé bezit dat niet door de gemeente wordt onderhouden.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:
 op de verbeelding zal de toegang tot het bedrijf vanaf de Rijksstraatweg bestemd worden als Bedrijf.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.6 Zienswijze 6, Rijksstraatweg 22a

Betreft

Rijksstraatweg 22a

Zienswijze

Wij als PHV Beheer bv (eigenaar) en Cabrio Partner bv (gebruiker) hebben de navolgende bezwaren:

1) De gronden met de kadastrale nummers 3078-3074-3062 hebben de bestemming bedrijf met een bouwvlak, dit deel kan feitelijk (50/60%) geen bouwvlak zijn het is immers de ontsluiting van het bijbehorende - achtergelegen terreinen naar de Rijksstraatweg

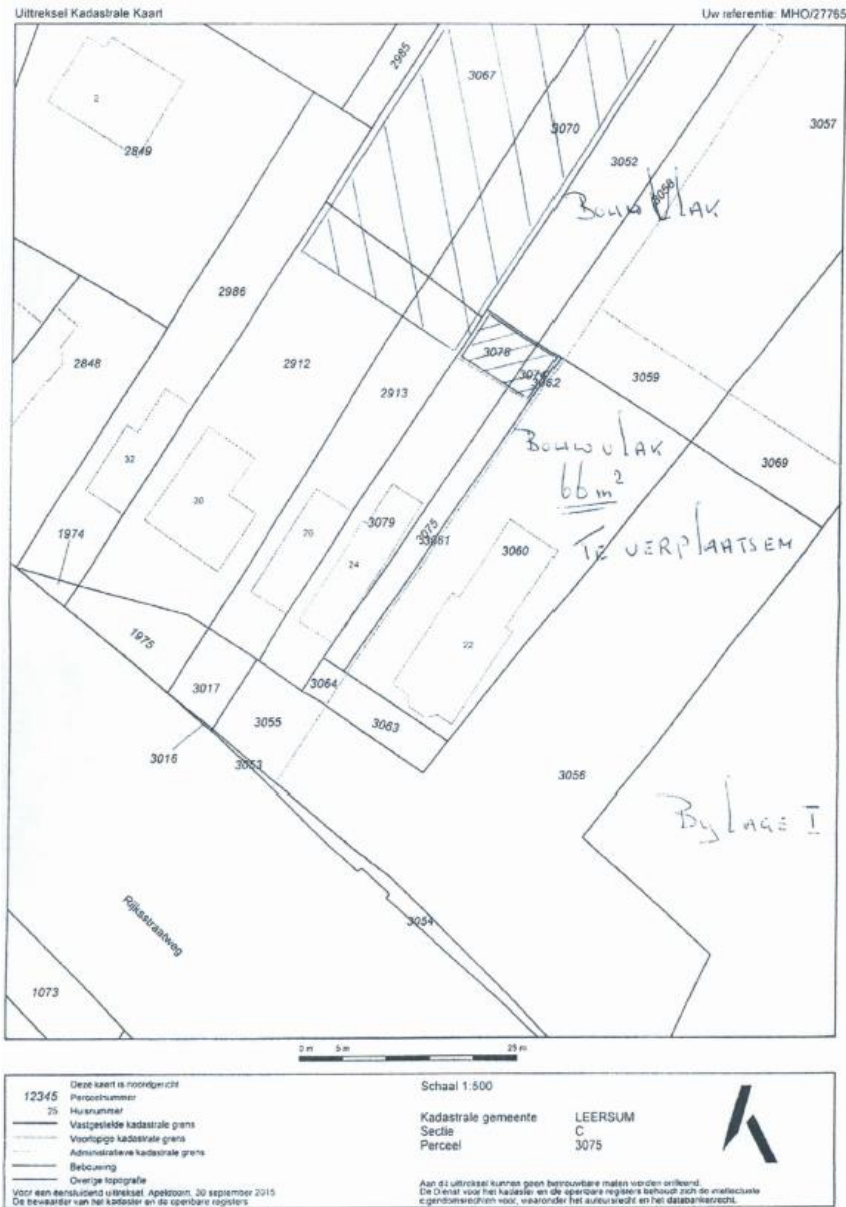
1

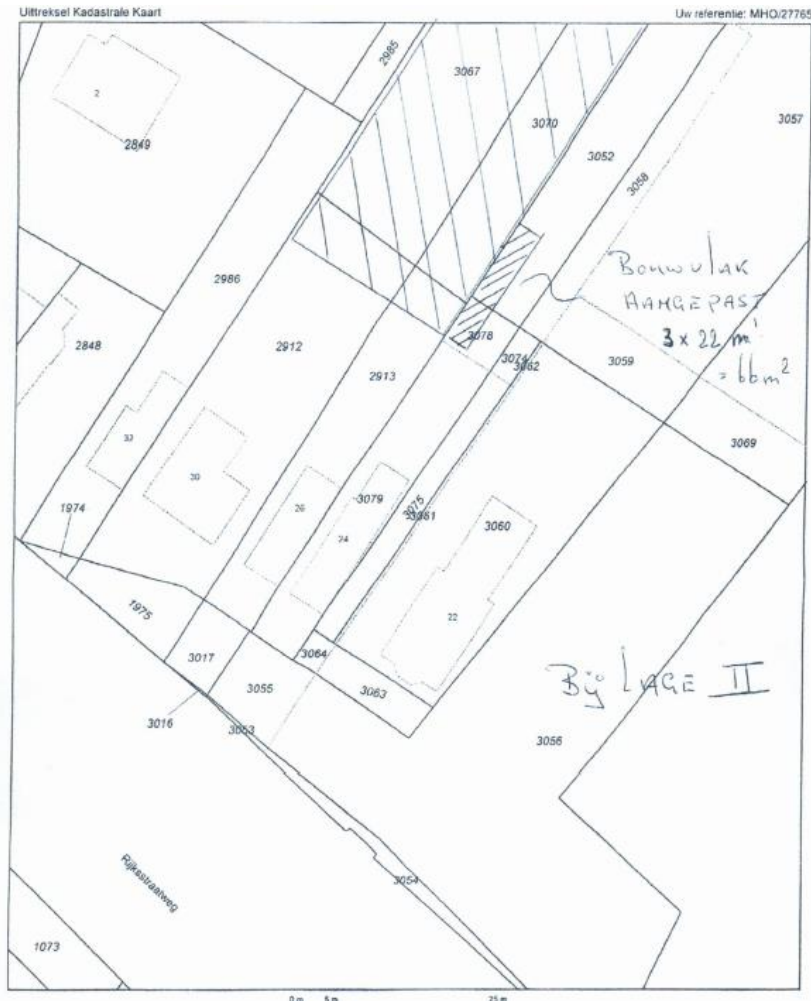
Wij verzoeken u deze m2 bouwvlak toe te voegen *à* het vergroten van het tweede bouwvlak conform bijgevoegde schetsen (bijlage I en 11)

2

2) Als bestemming is er aangegeven SB - AB zijnde specifiek bedrijf "autostoffeerderijbedrijf" in een eerder (voor) overleg met uw diensten hebben wij aangegeven akkoord te kunnen gaan met het vervallen van "detailhandel" (tuincentrum) en als compensatie (uw voorstel) zou dan de bedrijfsbestemming categorie 2 worden toegekend.

In uw inventarisatie overzicht geeft u ook aan dat wij als bedrijf aangegeven zijn in categorie 2





Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Het is inderdaad zo dat het bouwvlak voor een gedeelte over de ontsluiting van het perceel ligt. Dit gedeelte van het bouwvlak zal vanwege de bereikbaarheid dan ook niet kunnen worden ingevuld met bebouwing. Wij kunnen ons vinden van het voorstel van indieners om het bouwvlak aan te passen.

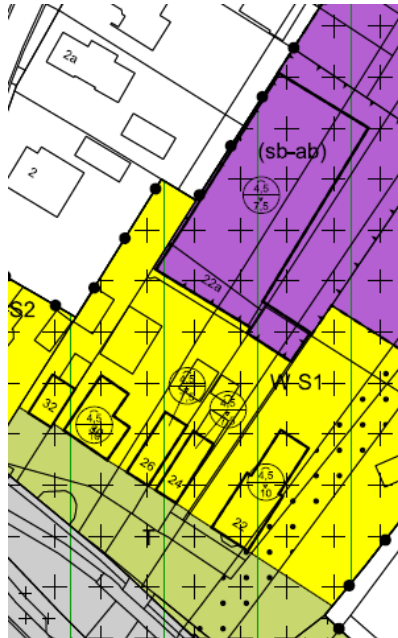
Ad 2.

Het bedrijf Cabrio Partners valt binnen milieucategorie 2 en is volgens de gehanteerde systematiek van de milieuzonering algemeen toelaatbaar. Het opnemen van een specifieke aanduiding is daarom bij nader inzien dan ook niet noodzakelijk. Wij stellen voor de aanduiding te verwijderen van de verbeelding en in de regels.

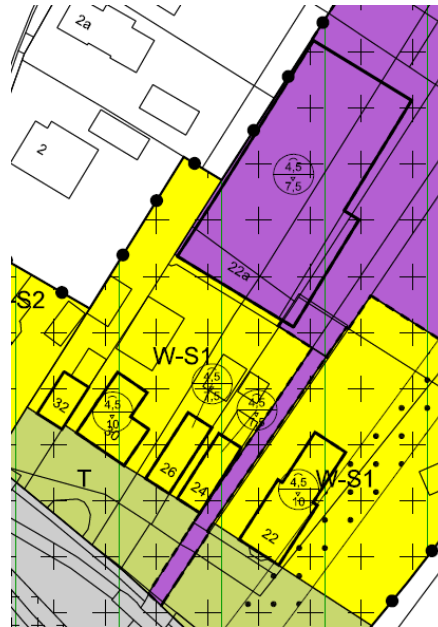
Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig het voorstel van indiener.
- De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autostoffeerbedrijf' wordt verwijderd van de verbeelding en in de planregels.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.7 Zienswijze 7, Rijksstraatweg 22, 22a

Betreft

Rijksstraatweg 22, 22a

Zienswijze

Ik heb altijd gesteld dat er niks illegaals aan de bedrijfsactiviteit op deze locatie was (zie bijlage 1), door uw besluit nu, geeft u dit ook toe.

Als gevolg van de stelling indertijd, heeft de Rabobank de financiering stop gezet/opgeëist omdat het onderpand dan niet voldoende waard zou zijn. Als gevolg hiervan kwam er een openbare verkoping en gingen twee bedrijven failliet.

Het is wel cru dat u nu wel alles wil toestaan en indertijd het tegenover stelde, wat het boven staande als gevolg had.

Verder beroep ik mij op het gelijkheidsbeginsel, waarom nu wel en indertijd niet, wat grote gevolgen had voor mij en mijn bedrijven.

Daarom vind ik uw besluit niet fair en correct, en maak ik daarom bezwaar.




Bijlage 1

Fax van de Gemeente Leersum

BUS

Fax afkomstig van: E.B. Geurtsen-Bekker
Gemeente Leersum
Telefoon algemeen : 0343-459200
Telefoon direkt : 0343-459219
Fax : 0343-453454

Fax verstuurd: paraaf 
datum 15-11-2000
tijd 10-05 uur

woensdag 15 november 2000, 09:59 uur.

Ter attentie van : dhr. W. Corsten
Bedrijf / Instelling : Provincie Utrecht
Fax geadresseerde : 030-2582131

Heel belangrijk

Verder is de bebouwing op het terrein van...
gerealiseerd met een vergunning ex artikel 19

Als het goed is hebben jullie daar ook de

WRO. Artikel 17 WRO bleek niet te kunnen (volgens jullie). Als het goed is hebben jullie daar ook de
stukken van. Er is danook nimmer sprake geweest van een tijdelijke vergunning.

Met vriendelijke groet,

E.B. Geurtsen-Bekker
Bouwzaken

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is een herhaling van de inspraakreactie van indiener. Volledigheidshalve verwijzen wij nogmaals naar de beantwoording van de reactie.

Het bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg' heeft als uitgangspunt bestaande rechten zoveel als mogelijk te respecteren en daarnaast in te spelen op het meest actuele ruimtelijk beleid. Wij wensen in alle bestemmingsplannen in de gemeente een uniformering in het bestemmen van bedrijven. Daarbij hanteren wij de systematiek van milieuzonering zoals die door de VNG wordt aanbevolen en algemeen wordt aanvaard. Dit is bijvoorbeeld ook het geval voor het bestemmingsplan voor de Bedrijventerreinen.

De bestemming op basis van het huidige plan, Leersum buitengebied 2005/2009, is die van 'Tuincentrum/hoveniersbedrijf'. Een tuincentrum wordt tegenwoordig aangemerkt als 'Detailhandel'. Met het amendement voor Compacte Winkelcentra, gericht op het bevorderen van de lokale economie, heeft de raad aangegeven de functie 'Detailhandel' zoveel mogelijk in

het centrum van de dorpskernen te willen concentreren. Het beëindigen van de bestemming 'Tuincentrum' is daarmee in lijn. Gebruiker en eigenaar van de gronden kunnen zich hierin vinden.

De bestemming hoveniersbedrijf valt onder milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' van de VNG. In het plangebied worden bedrijven uit maximaal categorie 2 Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' bij recht algemeen toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die in een gemengd gebied direct naast woningen algemeen toelaatbaar zijn. De desbetreffende percelen liggen weliswaar buiten de rode contour, maar belendende percelen kennen een woonbestemming.

Wij hebben dus bewust gekozen om algemene bedrijfsactiviteiten toe te staan gelet op het meest actuele ruimtelijk beleid. Eigenaar en gebruiker stemmen tevens in met deze wijze van bestemmen.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8, Rijksstraatweg 22, 22a

Betreft

Rijksstraatweg 22, 22a

Zienswijze

Onlangs werden wij erop geattendeerd, dat er een voorontwerp bestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg ter inzage ligt, welke invloed heeft of kan hebben op onze woonomgeving (Engweg).

Het betreft de bestemming van de percelen Rijksstraatweg 22 en 22a in Leersum. Momenteel hebben deze percelen de bestemming Buitengebied. Voornemens is om hiervan Bedrijven (categorie 2) te maken. Dit baart ons zorgen. Op het huidige perceel was voorheen een tuincentrum gevestigd. Dit paste goed in het buitengebied. Helaas is door omstandigheden de bedrijfsvoering gestopt. Nadat het perceel een tijd buiten gebruik is gebleven, is hier een autostoffeerderij gevestigd. Vanzelfsprekend hebben wij ons hier als buurt zorgen om gemaakt; zou dit overlast gaan opleveren, zoals geluidsoverlast van (productie/stoffeerderij) machines, verontreiniging van milieu/lucht (er wordt gewerkt met o.a. lijmstoffen en lakken). Wij zijn hierin gerustgesteld en zijn het avontuur met vertrouwen ingegaan.

Gelukkig kunnen wij concluderen dat ons woongenot door deze beslissing tot nu toe niet is aangetast. Anders is dat met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Als eerste betreuren wij het dat dit plan ruimte biedt om meer bedrijven te vestigen. Daarbij is de categorie bedrijfsactiviteiten (categorie 2) zo ruim, dat dit ons geen garantie biedt op het voorkomen van overlast voor ons als aangrenzende bewoners. Daarom maken wij ons zorgen over een verandering van de omgeving:

nu landelijk en groen, maar hoe ontwikkelt zich dat in de toekomst? En wat heeft dat voor

invloed op de waarde van onze woningen? Juist de vrije, landelijke ligging zorgt ervoor dat onze huizen aan de Engweg een paradijsje zijn om te wonen, en derhalve kunnen wij stellen dat zij, zowel in woongenot als financieel, grote waarde vertegenwoordigen. Waar vind je tegenwoordig zo'n plekje nog, aan een (gedeeltelijk) onverharde weg, grenzend aan de oude historische Eng, akkers en bossen van de Utrechtse Heuvelrug.

2

Tweede zorg is de ontsluiting van deze percelen. In de periode van het tuincentrum is (ondanks onze protesten) een ontsluiting gemaakt naar deze percelen vanaf de Engweg. In de periode dat de autostoffeerderij hier gevestigd is, is deze ingang in overleg met de eigenaar/gebruiker en tot ieders tevredenheid afgesloten. De afgelopen weken zijn de percelen bestraat en tot onze grote verbazing is de ingang weer vrij gemaakt en ligt zij erbij, alsof er de intentie is hier ook daadwerkelijk gebruik van te gaan maken. Hiertegen maken wij als bewoners van de Engweg ernstig bezwaar. Afgezien van het feit dat wij eigenaar zijn van de Engweg (en dus expliciet onze toestemming zullen moeten verlenen, wat wij niet van plan zijn) kan de smalle landelijke en deels onbestrate Engweg meer verkeer dan naar/van de aangrenzende (eigen) woningen zeker niet aan.

Derhalve willen wij, alvorens wij in kunnen stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, de garantie dat ontsluiting van de percelen Rijksstraatweg 22 en 22a ook daadwerkelijk via de Rijksstraatweg plaatsvindt. Dit lijkt ons ook volstrekt helder en logisch, maar wij zien dit graag opgenomen in het plan c.q. de bestemming voor deze percelen, of anderszins aan ons gegarandeerd of op schrift gesteld. Het is vreemd en onwenselijk dat wij hier steeds zelf tegen in verweer moeten.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

De bestemming op basis van het huidige plan Leersum buitengebied 2005/2009 is die van 'Tuincentrum/hoveniersbedrijf'. Een tuincentrum wordt tegenwoordig aangemerkt als 'Detailhandel'. Met het amendement voor Compacte Winkelcentra, gericht op het bevorderen van de lokale economie, heeft de raad aangegeven de functie 'Detailhandel' zoveel mogelijk in het centrum van de dorpskernen te willen concentreren. Het beëindigen van de bestemming 'Tuincentrum' is daarmee in lijn. De bestemming hoveniersbedrijf valt onder milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' van de VNG.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.4.2 van het bestemmingsplan hanteren wij een specifieke milieuzonering in dit plan. Door toepassing van de bedrijven milieuzonering worden afstandsnormen tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige objecten zoals woonhuizen in acht genomen zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder maatwerk kan bij vergunningverlening kunnen worden nagestreefd. De systematiek van de milieuzonering is voorgeschreven in de landelijke VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' die opgenomen is als bijlage bij de regels is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Stedelijk' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar

omgevingstype). Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden.

In een 'gemengd gebied' komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Het Rijksstraatweggebied is van oudsher een lintbebouwingsgebied waar naast woningen veel verschillende functies aanwezig zijn zoals bedrijven, maar ook winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Mede gelet op de ligging aan de doorgaande Rijksstraatweg merken wij het plangebied daarom aan als een gemengd gebied. In een gemengd gebied zijn naast woningen bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar.

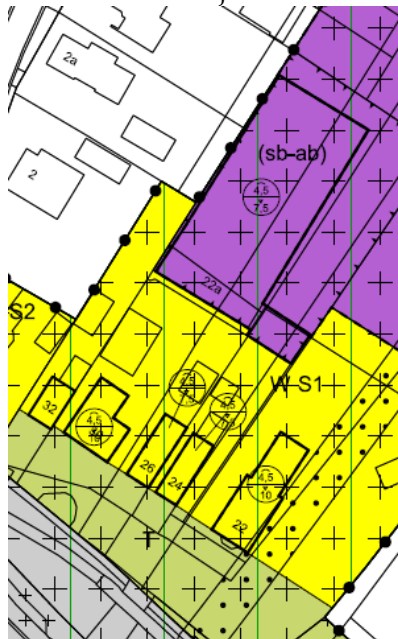
Daarmee zijn wij van mening dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ad 2.

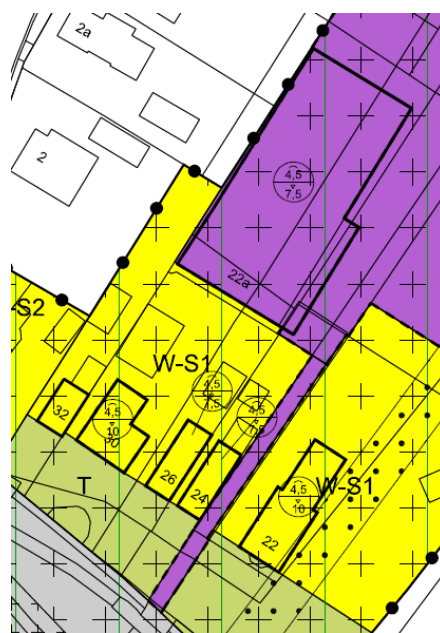
Het bedrijf is van oorsprong ontsloten via de Rijksstraatweg. Naar aanleiding van een principeverzoek heeft de bedrijfswoning Rijksstraatweg 22 de bestemming 'Wonen' gekregen en is ook de oprit naar de woning en het bedrijfsterrein als 'Wonen' bestemd. Deze bestemming staat het bereiken van het terrein met de bestemming Bedrijf niet in de weg. Om duidelijk te maken dat de oprit bedoeld is als ontsluiting voor het bedrijfsterrein, zullen wij aan de toegangsweg naar het bedrijf de bestemming 'Bedrijf' toekennen.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:
op de verbeelding zal de toegang tot het bedrijf vanaf de Rijksstraatweg bestemd worden als Bedrijf.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.9 Zienswijze 9, Rijksstraatweg 42

Betreft

Rijksstraatweg 42

Zienswijze

... heeft in 2010 het perceel Rijksstraatweg 42 in Leersum gekocht. Het pand was tot 2008 in gebruik voor winkel, woonhuis en bedrijfsdoeleinden. Thans wordt het perceel uitsluitend gebruikt voor woondoeleinden.

In het geldende bestemmingsplan geldt een gemengde woon-werk-winkelbestemming.

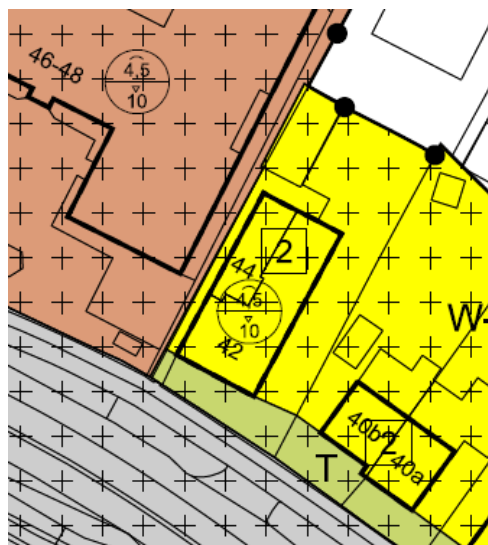
... wenst deze mogelijkheden ook in het nieuwe bestemmingsplan terug te zien. Het weg bestemmen leidt tot waardevermindering en beperking van de mogelijkheden ter plaatse.

Gemeentelijke reactie

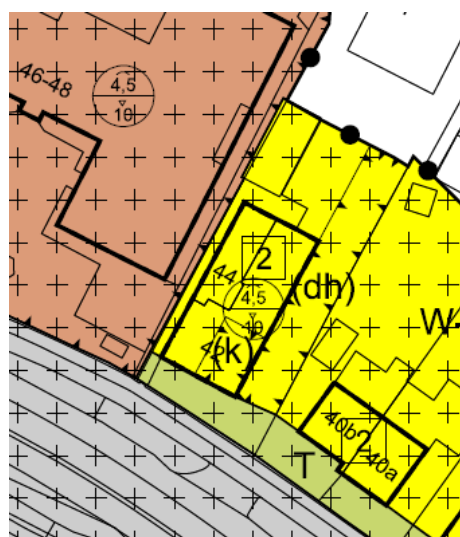
In het vigerende plan 'Leersum Rijksstraatweg Oost' heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen', 'Kantoor' en 'Detailhandel'. Het pand is al langere tijd in gebruik als woonhuis. Wij hebben de feitelijke situatie dus bestemd en daarmee de vigerende mogelijkheden voor detailhandelsvoorzieningen en kantoor wegbestemd. Dit is niet de bedoeling van het bestemmingsplan: wij beogen een actueel plan dat zoveel mogelijk de huidige rechten respecteert. Wij stellen daarom voor om de vigerende rechten over te nemen.

Conclusie

De zienswijze wordt door ons deels gedeeld en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

Zienswijze 10, Rijksstraatweg 46

Betreft

Rijksstraatweg 46

Zienswijze

Namens onze opdrachtgever Woudenburcht Ontwikkeling B.V. willen wij de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg (identificatienummer: NL.IMRO.i58i.LSMrijksstraatweg-ON01) indienen:

Zienswijze betreft het voormalig gemeentehuis Leersum aan de Rijksstraatweg 46. Het voormalig gemeentehuis Leersum is her ontwikkeld tot zorginstelling Het Gouden Hart Leersum ten behoeve van ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische zorgindicatie.

Het ontwerpbestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg van 27-01-2017 kent aan deze locatie de bestemming maatschappelijk toe.

Binnen het vigerende bestemmingsplan liet de gemeente de vestiging van een zorginstelling toe, op basis hiervan is door onze opdrachtgever een omgevingsvergunning aangevraagd, deze omgevingsvergunning voor een zorginstelling is door uw gemeente ook vergund op 18-09-2014. Wij verzoeken de gemeente Utrechtse Heuvelrug om aan de maatschappelijke bestemming de specifieke aanduiding "zorginstelling" toe te voegen.

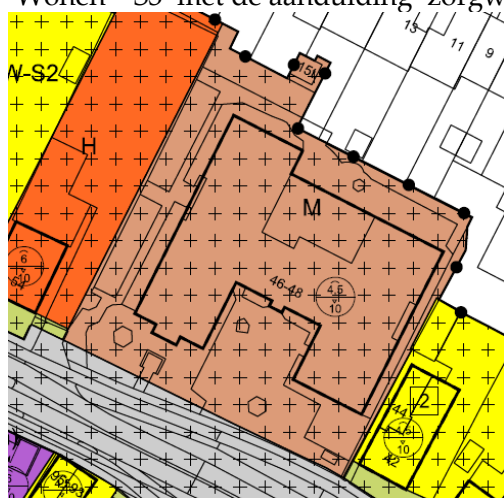
Dit om te zorgen dat vergunning en bestemmingsplan met elkaar in overeenstemming blijven.

Gemeentelijke reactie

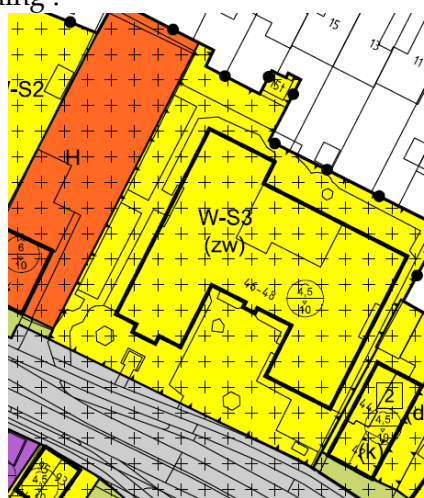
De desbetreffende vergunning is verleend. In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen kiezen wij ervoor om verzorgingstehuizen, (zelfstandige) woonzorgconcept e.d. te bestemmen als Wonen-S3 met aanduiding zorgwoning. Hiermee wordt aangesloten op de basisregels die wij hanteren in alle kernen binnen de gemeente.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in 'Wonen – S3' met de aanduiding 'zorgwoning'.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

Zienswijze 11, Rijksstraatweg 94 en Julianazijde

Betreft

Rijksstraatweg 94 en Julianazijde

Zienswijze

Middels dit schrijven wil ik een principe verzoek doen om binnen het ontwerp bestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg een functiewijziging aan te brengen voor de woning op nummer 94.

1

Tevens wil ik een zienswijze indienen op de wijziging die is aangebracht aan de Julianalaan zijde van de genoemd terrein. Allereerst het verzoek tot functiewijziging: binnen het huidige en ter inzage liggende bestemmingsplan is de woning op nummer 94 alleen te gebruiken voor bewoning. De wijziging die ik wil aanbrengen is dat deze een zogenoemde "centrum bestemming" krijgt, waardoor in de toekomst wellicht wonen en werken te combineren zijn. Het naastgelegen pand op deze bestemming, nummer 96, heeft de bestemming verkoopruimte. Ook valt deze wijziging binnen de visie met betrekking tot centrumplan Leersum. Ik wil u vragen deze aanpassing te maken voordat het bestemmingsplan definitief wordt.

2

De zienswijze betreft het stuk grond dat zich bevindt aan de Julianalaan zijde tussen de huisnummers 13 en 17 in. De huidige bestemming is die van bewoning. In het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan is afgeweken van die bestemming en heeft deze een bedrijfsbestemming gekregen. Ook hierbij het verzoek de huidige bestemming te handhaven, die van bewoning. En derhalve het ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan op dat punt aan te passen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

De bestemming Centrum wordt alleen aan dat deel in Leersum toegekend dat direct de functie van dorpskern heeft en waar de meeste winkels en andere commerciële voorzieningen zich bevinden. Het centrum van Leersum wordt volgens de gemeentelijk Detailhandelsvisie gevormd door het planmatig ontwikkelde winkelproject aan de Honingraat aangevuld met enkele nabijgelegen winkels aan de Rijksstraatweg. Rijksstraatweg 94 ligt in de schil die om het centrum heen ligt en dat fungeert als overloopgebied naar het woongebied toe.

In het vigerende bestemmingsplan 'Rijksstraatweggebied Midden' heeft het perceel Rijksstraatweg 94 de bestemming 'Woning'. Deze functie is ook in het ontwerp bestemmingsplan overgenomen. Binnen de opgenomen bestemming 'Wonen - S1' is het uitoefenen van bedrijf aan huis toegestaan. Het pand Rijksstraatweg 96 waar indiener aan refereert heeft in het vigerende plan een bestemming 'Verkoopruimte'. Deze bestemming hebben wij overgenomen in het plan door een passende bestemming 'Detailhandel' in plaats van de bestemming 'Centrum' aangezien ook dit perceel buiten het concentratiegebied voor winkels ligt.

Het bestemmingsplan is tot slot in beginsel consoliderend. Het respecteren van de bestaande rechten staat daarbij voorop. Alleen ontwikkelingen die concreet genoeg zijn en volledig uitgekristalliseerd (dat wil zeggen met ruimtelijke onderbouwing en getekende anterieure

overeenkomst) kunnen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Indien een functiewijziging gewenst is kan altijd een principeverzoek worden ingediend. Dit valt echter buiten de procedure van het voorliggende te actualiseren bestemmingsplan.

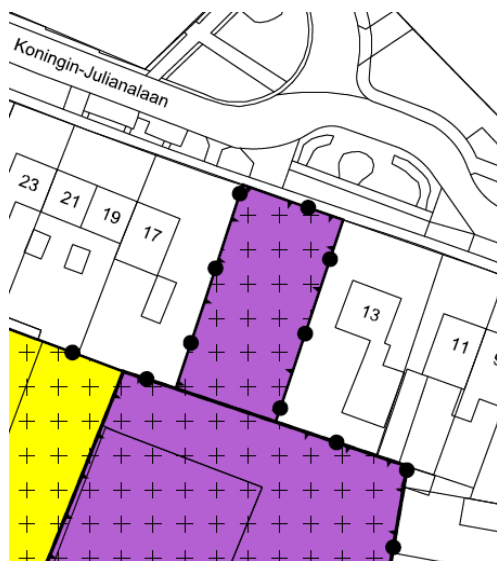
Ad 2.

Uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse van het door indiener genoemde perceel een bouwmogelijkheid bestaat voor één vrijstaande woning. Het gedeelte van het perceel aan de Koningin Julianalaan tussen de huisnummers 13 en 17 heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Noord' de bestemming 'Eengezinshuizen'. In de bouwstrook die is opgenomen voor Koningin Julianalaan 5 t/m 31 (oneven) is het maximum aantal woningen bepaald op 14. In de huidige situatie zijn er 13 woningen aanwezig. De gronden tussen huisnummers 13 en 17 zijn dus geschikt voor de bouw van één vrijstaande woning. Er is dan ook geen bezwaar tegen het opnemen van de vigerende bouwmogelijkheid.

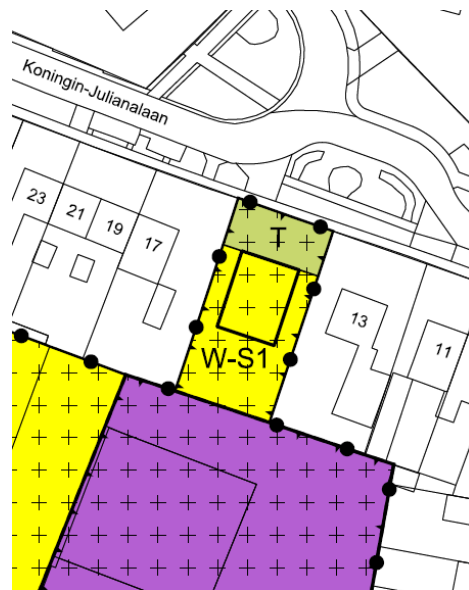
Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming 'Bedrijf' tussen Koningin Julianalaan 13 en 17 wordt bestemd voor 'Tuin' en 'Wonen - S1'. Ter plaatse wordt tevens een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van één vrijstaande woning.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

Zienswijze 12, Rijksstraatweg 165

Betreft

Rijksstraatweg 165

Zienswijze

Dit document bevat een tweetal zienswijzes, waarover de afgelopen circa 6 maanden al uitgebreid met een aantal betrokkenen bij de gemeente is gesproken.

Het betreft de volgende bij de gemeente reeds bekende ingezonden brieven:

- 1 117.00540 : 2e bouwvlak
- 2 -117.00523 : Mogelijkheden Rijksstraatweg 165 Leersum in nieuwe bestemmingsplan
- 3 De inhoud en zienswijze van mijn bezwaar m.b.t. 117.00523 is reeds ontvangen ... en geregistreerd onder nummer 117.04508.

Ik voel me genoodzaakt hieraan toe te voegen dat er indien er aanvullende veranderingen zijn doorgevoerd met voor mij nadelige gevolgen - ik ook deze weiger te accepteren.

Ten aanzien van mijn ingestuurde brief 117.00540 over de curieuze en niet correcte wijze waarop ik ben behandeld wil ik u mededelen dat ik na dit te hebben besproken, niet zomaar "de dupe" wil zijn van het afbreken van een procedure die we waren gestart. In het nieuwe bestemmingsplan zie ik dat voor EW parket - Rijksstraatweg 241 die dezelfde procedure als ik volgde " meeliften met het vernieuwen van het verouderde bestemmingsplan" de procedure wel is afgerond. Eveneens zou het bij mij om slechts een paar dagen gaan die ik te laat zou zijn, terwijl de gemeente 6 weken in stilte zweeg en vervolgens ook nog eens de datum deadline heeft verschoven zodat al met al er geen enkele valide reden is om mij zo te hebben moeten behandelen. Met alle gevolgen van dien als kosten en tijd die ik heb besteed. Volgens het gelijkheidsbeginsel verplicht u zich om voor mij deze procedure af te ronden. Volgens uw eigen informatie zijn door het afbreken van de ingezette procedure de kosten bijna verdrievoudigd!

Gemeentelijke reactie

Voor de volledigheid zijn de volgende bijlagen achterin deze nota opgenomen (bijlage 1):

- 117.00540
- 117.00523
- 117.04508

Ad 1.

Een ontwikkeling kan in de actualisering van bestemmingsplannen 'meeliften' als alle vereisten van de ruimtelijke procedure positief zijn afgerond (buiten het bestemmingsplan deel na). Dat is hier niet het geval. Indiener heeft weliswaar een eerste schetsplan ingediend. Maar er is geen complete ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en daarnaast is er geen anterieure overeenkomst met indiener gesloten. Voor Rijksstraatweg 241/243 is wel aan die eis voldaan.

Ad 2.

Op basis van het vigerende plan is er geen sprake van rechten. Het college is bevoegd om de flexibilitetsbepaling toe te passen maar daartoe in beginsel niet verplicht.

Ad 3.

Zie ook 1. De afgeronde onderzoeken zijn niet in ons bezit. Er is dus geen sprake van een kleine overschrijding in de tijd.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13, Rijksstraatweg 175, 175a

Betreft

Rijksstraatweg 175 en 175a

Zienswijze

Namens opdrachtgever, Drukkerij Op de Hoekjes (fam. ...), wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg, zoals dat ter inzage ligt tot en met 30 maart 2017. Opdrachtgever is eigenaar van de percelen Rijksstraatweg 175 en 175a in Leersum, alwaar een woning (nr. 175) aanwezig is en een drukkerij met bovenwoning (nr. 175a).

Uw gemeente heeft de in oktober 2015 ingediende inspraakreactie weerlegt en als gevolg daarvan zijn, tot genoegen van opdrachtgever, een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Op één onderdeel is de inspraakreactie echter niet volledig of niet correct verwerkt. Dit geeft reden voor opdrachtgever aanleiding (kort) als volgt te reageren.

Uw gemeente heeft op verzoek van opdrachtgever bij de woning Rijksstraatweg 175 een woonbestemming opgenomen in het ontwerpplan. Er is sprake van een discrepantie tussen de verbeelding (blz, 20) als opgenomen voorstel voor bestemmen in de Nota van Beantwoording, alsmede de plankaart welke onderdeel uitmaakt van het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan, Waar In de Nota van Beantwoording van een 'rechthoek' sprake is voor het woonbouwvlak, is op ruimtelijkeplannen.nl een digitale versie geplaatst waarbij een 'l-vorm' is opgenomen, Dit laatste is voor het grootste gedeelte correct. Op planologisch-juridisch gronden ga ik er van uit dat de verbeelding als opgenomen op ruimtelijkeplannen.nl de juiste is. Graag zie ik dit bevestigd door uw gemeente.

Verzuimd is echter de gehele woning binnen het woonbouwvlak op te nemen. Het zuidelijke deel van de woning valt in uw voorgestelde situatie buiten het bouwvlak. Daarnaast geldt hetzelfde voor de eerder genoemde aanbouw (serre), welke direct vanuit de woning toegankelijk is. Opdrachtgever gaat ervan uit dat dit als een omissie moet worden beschouwd. Verzocht wordt dan ook het woonbouwvlak voor Rijksstraatweg 175 te vergroten, zodanig dat alle bebouwing erin opgenomen wordt. Daarnaast is een groter bestemmingsvlak gewenst vanwege de tuin ten oosten van de bebouwing van de drukkerij, behorende bij de woning.

Op de bijgevoegde bijlage heb ik namens opdrachtgever aangegeven hoe de bestemmings/bouwvlakken gesitueerd zouden moeten zijn om overgangsrechtelijke situaties te voorkomen en recht te doen aan de feitelijke situatie. Wilt u dit verwerken in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan?

Bijlage: uitsnede plankaart Rijsstraatweg 175 inc. gewenste wijziging



Gemeentelijke reactie

Het is juist, dat de digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl juridisch leidend is. Gelet op de reactie van indiener hoeft het plan op dat punt zodoende niet aangepast te worden.

Ten aanzien van de opmerkingen over de overige aanpassing van de verbeelding merken wij op dat wij hier mee kunnen instemmen.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld en leidt tot de voorgestelde aanpassing van de verbeelding.



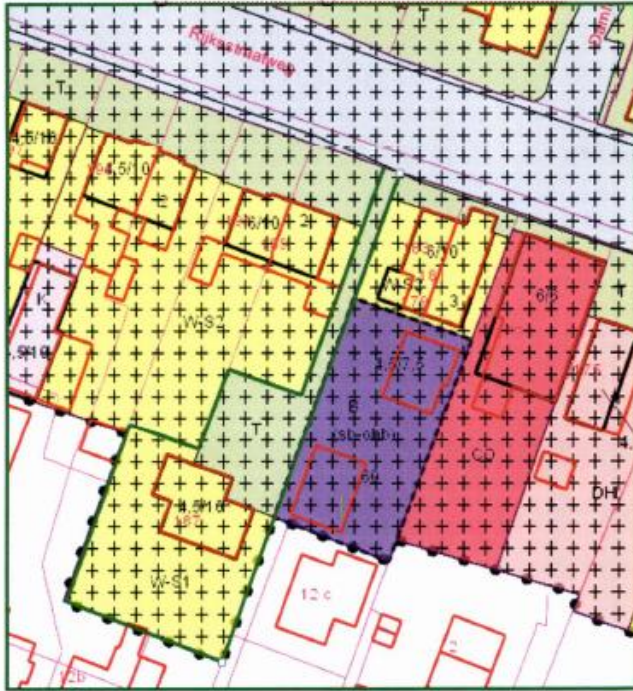
Zienswijze 14, Rijsstraatweg 187

Betreft

Rijsstraatweg 187

Zienswijze

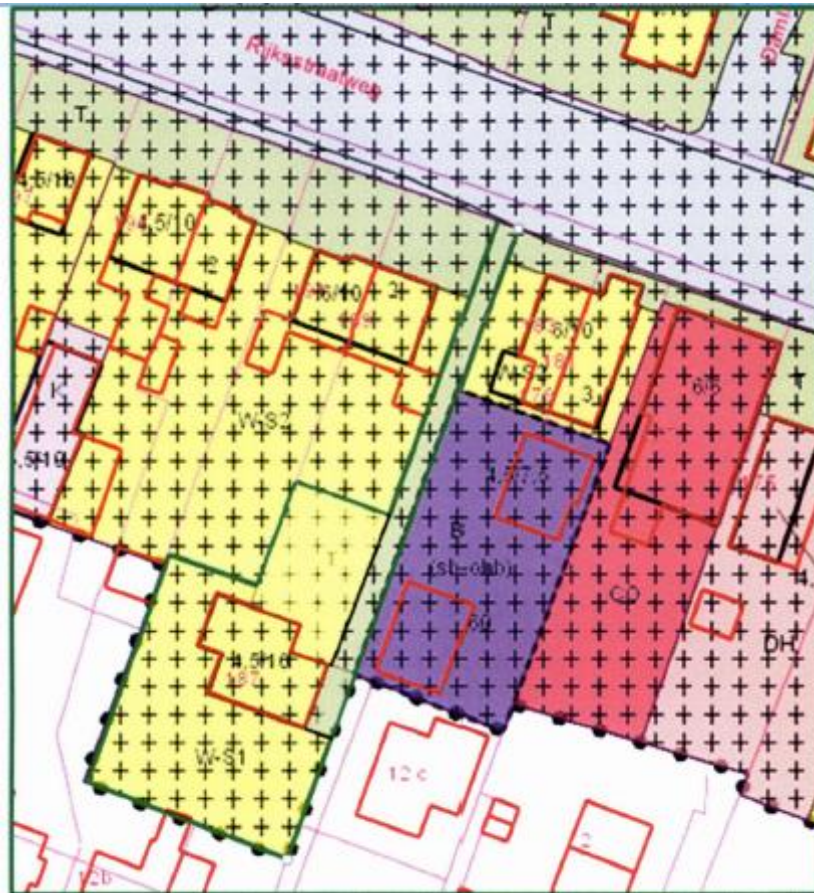
Met veel aandacht heb ik de stukken ingezien betreffende het voornemen om het bestemmingplan van de Rijsstraatweg te Leersum collectief aan te passen. Mijn reactie betreft enkel het voorgenomen bestemmingsplan wijziging voor het perceel gelegen aan de Rijsstraatweg 187 te Leersum. In het huidige plan wordt de wijziging voorgesteld als volgt



Na bestudering van de voorgenomen wijziging en de uitgangspunten van de ontwerpbestemmingsplan hebben wij gezien dat er steeds vanuit de Rijksstraatweg tot de Voorgevel van een woonhuis een Enkelbestemming tuin wordt gegeven. En nooit tot de zijgevel. Bij de situatie aan de Rijksstraatweg 187 wijkt dit ontwerpbestemmingsplan hiervan af omdat het gebied vanaf de Rijksstraatweg tot de Zijgevel, Enkelbestemming tuin wordt gekenmerkt. Dit is niet consequent en ook niet in lijn met andere kavels aan de Rijksstraatweg.

De oriëntatie van de woonhuis is afwijkend t.o.v. de andere kavels van de Rijksstraatweg omdat de voorgevel (zie bouwtekeningen en kavel indeling) westelijk georiënteerd is en niet noordelijk. Wij stellen hierdoor voor om de voorgestelde wijziging grotendeels intact te laten en aan te passen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Het verzoeken is derhalve om een wijziging door te voeren zoals aangegeven in de volgende tekening:



Onze voorstel is om de lijn voor afscheiding voor de Enkelbestemming - tuin recht door te trekken vanuit de Rijksstraatweg tot aan de voorgevel van het gebouw en het gebied naast de woning de bestemming te geven Enkelbestemming - wonen zoals dat consequent is doorgevoerd bij alle andere kavels. Dit is ook in lijn met de situatie aan De Uitweg, en komt dit ook overeen met de nog steeds aangeduide weg (ref:

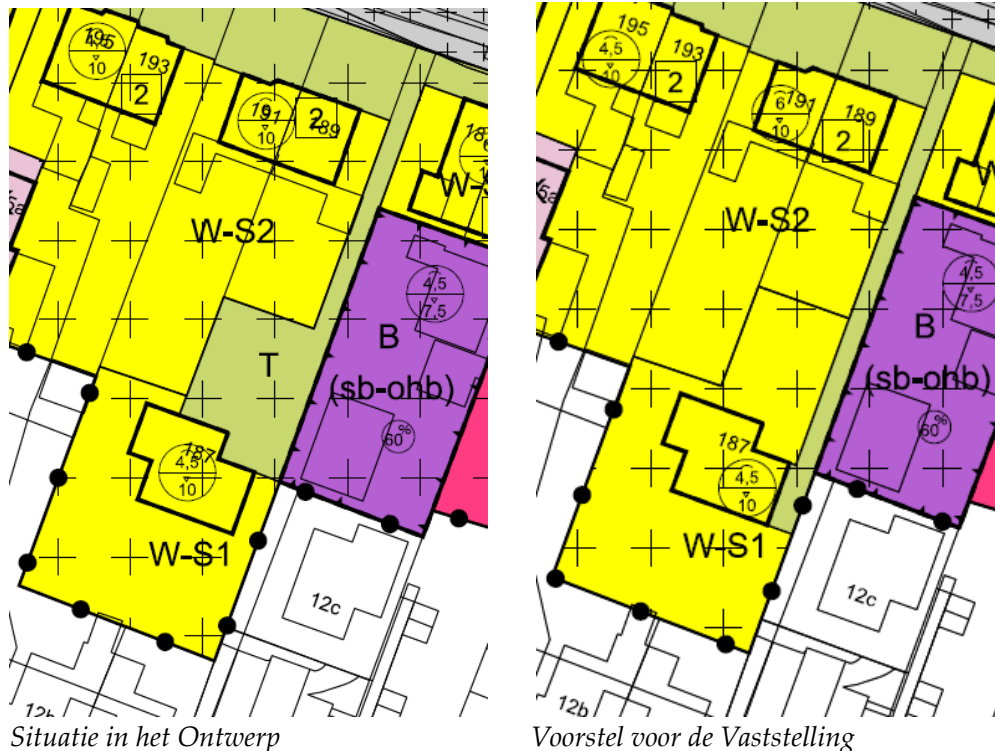
<https://www.google.nl/maps/@52.0119176,5.4272344,19.27z?hl=nl>) waaraan ons huis gevestigd is. Naar ons mening past dit beter in het beeld van de Rijksstraatweg en is er een consequentere bestemming die ook beter aansluit met de aanliggende percelen Rijksstraatweg 183, 189 en 191.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de aan de hand van de verleende bouwvergunning geconstateerd dat de voorgevel van de woning is georiënteerd op het oosten. Daarmee komt het zijerf aan de noordzijde van de woning te liggen. Het zijerf wordt in principe als wonen bestemd, met uitzondering van de zijerven langs openbaar toegankelijk gebied. Van dit laatste is geen sprake. Daarom kunnen wij instemmen met het voorstel van indiener.

Conclusie:

De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



Zienswijze 15, Rijksstraatweg 188

Betreft

Rijksstraatweg 188

Zienswijze

Met deze brief geven wij onze zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Leersum Rijksstraatweg dat tot en met 30 maart 2017 ter visie ligt. Dit is mijn eerste zienswijze aangezien de eerdere inspraakronde aan mijn aandacht is ontsnapt.

De zienswijze heeft betrekking op het perceel Rijksstraatweg 188 te Leersum. De bestaande situatie wordt in het huidige Ontwerpbestemmingsplan nog niet correct weergegeven op twee punten:

- 1) De bestaande aanbouwen die reeds voor 2004 zijn gerealiseerd, overschrijden kaders zoals nu toegestaan in het Ontwerpbestemmingsplan.
- 2) Het pand heeft bestemming 'kantoor' en bestaat uit kantoorgedeelte met twee woonhuizen.

Ad 1)

In het ontwerpbestemmingsplan staat bij artikel 12.2.1 de randvoorwaarden dat niet meer dan 4m van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag worden gebouwd en in art 12.2.1.6 wordt een

maximaal toegestaan oppervlak benoemd. Het bouwvlak zoals nu weergegeven op de verbeelding is rondom de oudste en oorspronkelijke bebouwing getrokken.

De uitbouwen, die reeds aanwezig waren toen het pand door mij werd gekocht in 2004, reiken tot meer dan 7m achter het bouwvlak, staat op de erfgrans en het oppervlak van de bijgebouwen zijn groter dan nu benoemd in het ontwerp bestemmingplan. Zie hiervoor bijlage A waarop in beeld is gebracht welke afmetingen aan de orde zijn en waar de uitbouwen gesitueerd zijn.

Ad 2)

In het Ontwerpbestemmingsplan staat bij artikel 12.2.1.d dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan 1 mag bedragen tenzij het bestaande aantal woningen groter is in welk geval dat als maximum geldt.

Het pand bestaat uit zowel een kantoorgedeelte als 2 woningen. Het kantoor heeft een zelfstandige entree en eigen sanitair/pantry. De woningen hebben een eigen entree en beide woningen zijn voorzien van sanitair (badkamer/toilet) en keuken.

Wij verzoeken u daarom twee zaken aan te passen in het Ontwerpbestemmingsplan mbt onderhavig kavel;

- 1) De bijgebouwen te bestemmen. Daarbij lijkt het mij aannemelijk dat conform het gestelde in Ontwerpbestemmingsplan artikel 12.2.1.e.7 te bestemmen op de verbeelding.
- 2) De reeds aanwezige woningen op de verbeelding weer te geven en de bestemming "kantoor" te behouden.

Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Er is inderdaad sprake van een afwijkende situatie. Hoewel deze in het ontwerpbestemmingsplan is afgedekt met de bestaande gebouwenregeling (artikel 26.1) heeft aanpassing van de verbeelding onze voorkeur. De reactie leidt dus tot aanpassing van het bestemmingsplan. Buiten het bouwvlak nemen wij een bebouwingspercentage dat overeenkomt met de bestaande bebouwing. Hiermee wordt het plan in overeenstemming gebracht met artikel 12.2.1. e7.

Ad 2.

Onder het vigerende plan 'Leersum-Rijksstraatweg-West' is de situatie als volgt:

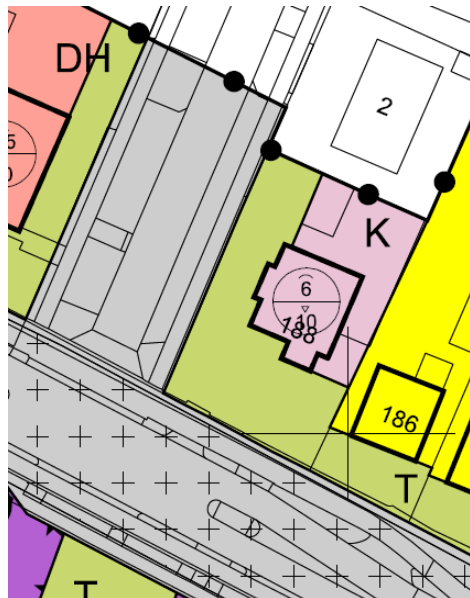


In het vigerende plan zijn de woning en het kantoorgedeelte door een verbindingspijl tot één geheel bestempeld. Dit houdt in dat er sprake is van één kantoor en één dienstwoning. De

huidige rechten zijn overgenomen in het ontwerpplan door het geheel te bestemmen als 'Kantoor'. In deze bestemming is de functie wonen toegestaan.

Conclusie

De zienswijze onder 1 wordt gedeeld en leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

De zienswijze onder 2 wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.16 Zienswijze 16, Rijksstraatweg 305

Betreft

Rijksstraatweg 305

Zienswijze

In de oude situatie was een Woonblok (W1) opgenomen. Voor zover ons bekend, zijn hier geen beperkingen aan verbonden (geschakeld of vrijstaand) en ons perceel biedt voldoende ruimte voor een vrijstaande woning. Wij worden voor mijn gevoel beperkt in onze mogelijkheden terwijl de tendens juist is om vrijer en ruimer om te gaan met de bestemming (herziening van de omgevingswet in 2018).

Wij kunnen ons derhalve niet vinden in uw voorstel en verzoeken u Wonen - S1: vrijstaande woningen op te nemen.

Gemeentelijke reactie

De constatering dat er in het geldende bestemmingsplan 1 extra bouwvlak is opgenomen naast de bestaande woning Rijksstraatweg 305 is juist. In het geldende bestemmingsplan 'Rijksstraatweggebied – West' is naast de bestaande woning een bouwvlak opgenomen met de bestemming 'Woning' met de nadere categorie 1. Wij hebben deze bouwmogelijkheid onterecht niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de planvoorschriften van het geldende bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt in de mogelijkheid om vrijstaande, twee-aaneen gebouwde of geschakelde woningen te bouwen. In de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt in de huidige situatie echter de volgende systematiek van bestemmen gehanteerd:

Wonen - S1: voor vrijstaande woningen.

Wonen - S2: voor twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen.

Wonen - S3: voor gestapelde woningen (flats).

Omdat het geldende ontbrekende bouwvlak direct tegen het huidige bouwvlak ligt hebben wij indiener in eerste instantie voorgesteld om ter plaatse de bestemming 'Wonen – S2' op te nemen. Indiener is echter van mening dat ook een vrijstaande woning mogelijk moet zijn. Omdat het een specifieke situatie betreft en de vigerende rechten zoveel mogelijk te respecteren stellen wij voor om voor dit perceel een specifieke regeling te maken.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld en leidt tot aanpassing van de verbeelding en regels. Op de verbeelding wordt het vigerende bouwblok ingetekend. Daarnaast nemen wij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op. In de planregels binnen de bestemming Wonen – S1 wordt in artikel 16.2.2 de volgende regel toegevoegd:

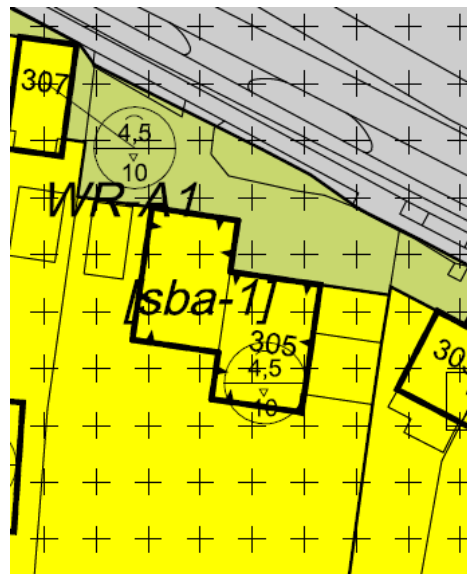
'd. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden in afwijking van het bepaalde onder a en c de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 2;'

Hiermee blijft de mogelijkheid open om ter plaatse een vrijstaande danwel geschakelde woning te realiseren.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

4 Ambtshalve wijzigingen

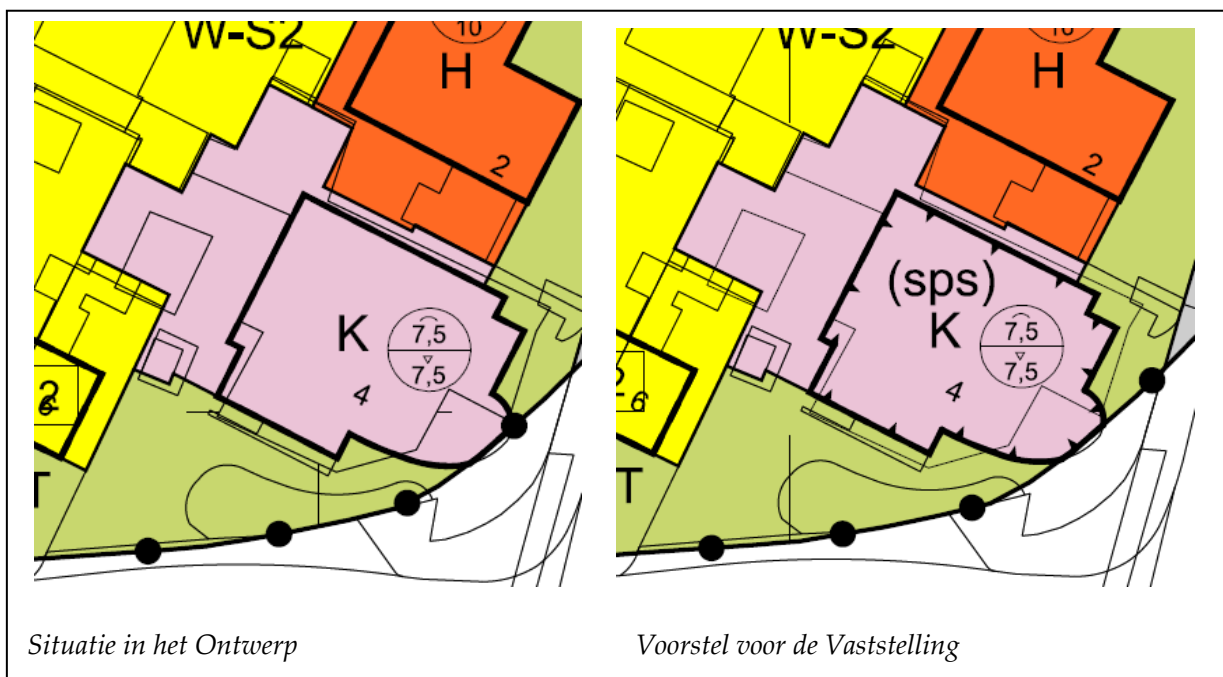
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voorgestelde ambtshalve wijzigingen weergegeven. Deze worden in de onderstaande paragrafen per onderwerp behandeld.

4.2 Middelweg 4

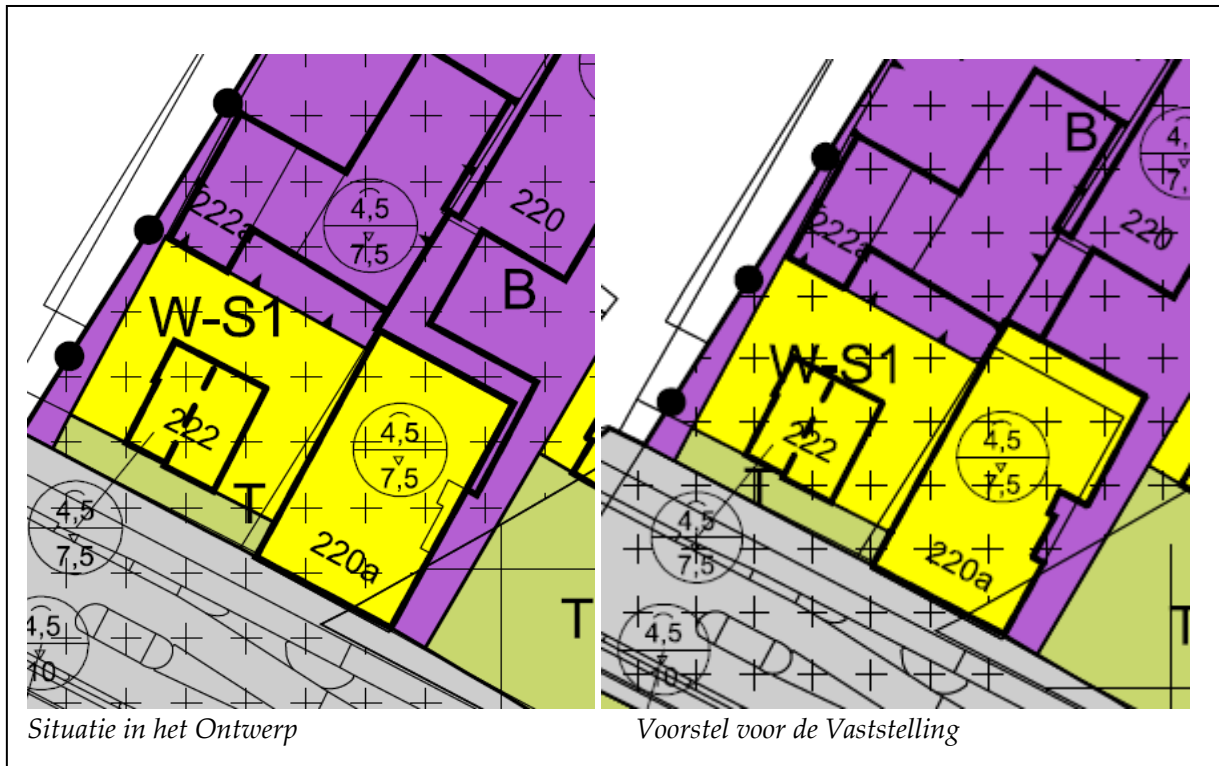
Ter plaatse van het perceel Middelweg 4 is een omgevingsvergunning verleend voor een sportschool. De gronden zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Kantoor'. Voorgesteld wordt de aanduiding 'sportschool' op te nemen. Daarnaast in artikel 12.1 de volgende regel toevoegen:

'c. ter plaatse van aanduiding 'sportschool': tevens een sportschool;'



4.3 Rijksstraatweg 220a

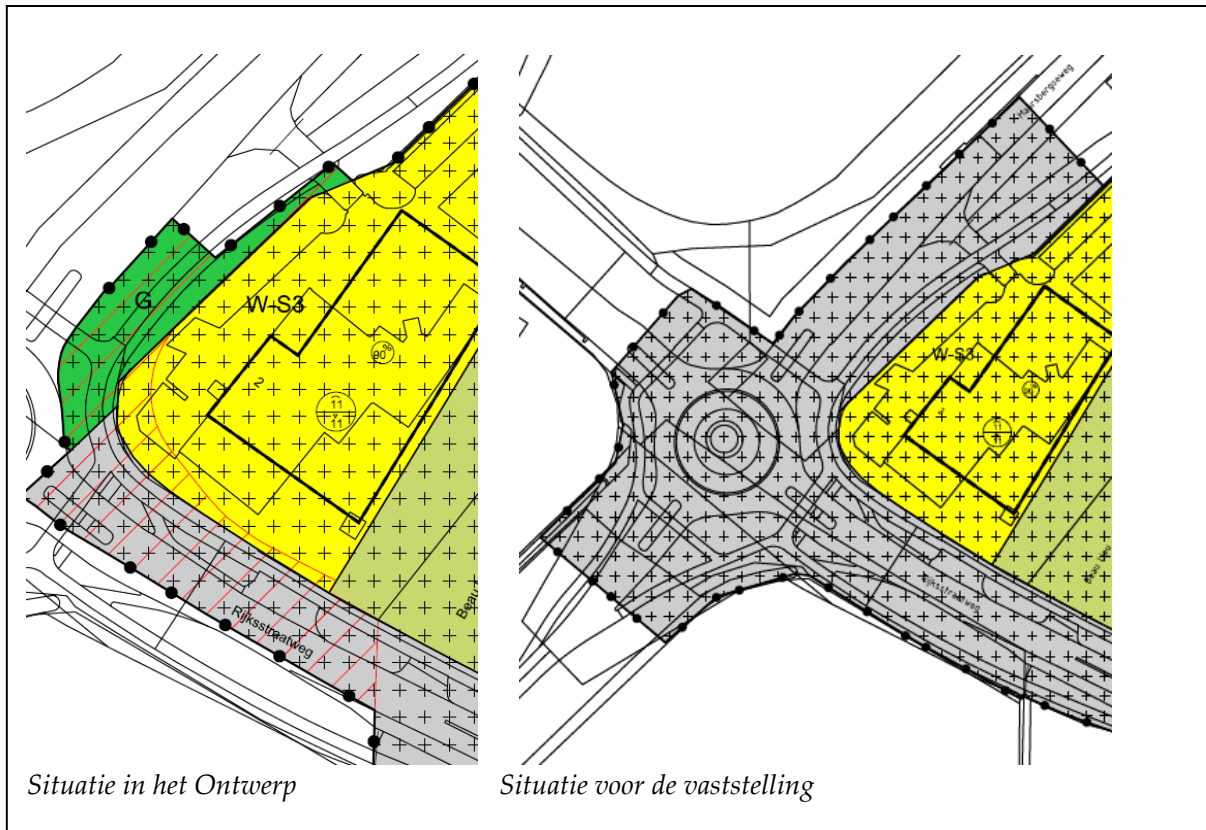
De voormalige bedrijfswoning is bestemd als Wonen. De rest van het perceel heeft de bedrijfsbestemming behouden. De grens van de bestemming Wonen volgt echter de nok van het dak. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de woning in de bestemming 'Bedrijf' valt. Dit is niet logisch. Vandaar dat nu de gehele woning de bestemming 'Wonen' krijgt.



4.4 Realisatie bypass en ongelijkvloerse kruising rotonde N225-N226

De provincie Utrecht wil de werking van de rotonde bij de Donderberg in Leersum verbeteren door de aanleg van een 'bypass' vanaf de Rijksstraatweg (N225) in de richting van de Maarsbergseweg (N226), komende uit Leersum. Daarnaast bestaat er vanuit de gemeente Utrechtse Heuvelrug de wens om een ongelijkvloerse kruising voor langzaam verkeer te realiseren, waardoor de capaciteit van de bypass volledig benut kan worden. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Omdat de planontwikkeling nog niet voldoende was uitgekristalliseerd is in het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' opgenomen ter hoogte van de beoogde bypass. Ter plaatse kan het plan onder voorwaarden worden gerealiseerd met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De provincie heeft per brief van 21 maart 2017 verzocht om een passende bestemmingslegging (zie bijlage 2). In de tussenliggende periode zijn de benodigde onderzoeken verricht en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Tevens is in het bestuurlijk overleg tussen de provincie en de gemeente afgesproken dat het project door middel van een directe bestemmingslegging kan worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg'. Voorgesteld wordt om het plangebied te verruimen en de bestemming 'Verkeer' op te nemen ter plaatse van de beoogde bypass en de ongelijkvloerse kruising.

Een gedeelte van de bypass ligt overigens binnen de verkeersbestemming van het vigerende bestemmingsplan 'Leersum Buitengebied 2005/2009' en hoeft zodoende niet te worden opgenomen in het voorliggende bestemmingplan.



4.5 Uniformering regeling wonen en zorg

Naar aanleiding van de zienswijze Rijksstraatweg 46 inzake het bestemmen van zorginstellingen is gebleken dat de bestemmingslegging van woonzorgvoorzieningen niet in overeenstemming is met de standaard die ook in andere kernen wordt gehanteerd. Voorzieningen waar wonen in combinatie met zorg plaatsvindt (zoals zorginstellingen en zelfstandige zorgwoningen) worden in beginstel bestemd voor 'Wonen – S3' met de aanduiding 'zorgwoning'. Op het perceel Rijksstraatweg 65 is in het ontwerpbestemmingsplan aan de bestaande woonzorgvoorziening de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'zorginstelling' toegekend. Aan het perceel Rijksstraatweg 162 is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen – S3' met de aanduiding 'zorginstelling' toegekend. Aan het perceel Rijkstraat 2-192 is uitsluitend de bestemming 'Wonen – S3' toegekend zonder nadere aanduiding.

Bovengenoemde percelen worden allen gewijzigd in 'Wonen – S3' met de aanduiding 'zorgwoning'. In de planregels wordt daarnaast in artikel 18 lid 1 sub a het woord 'zorginstelling' gewijzigd in 'zorgwoning'. De planregel inzake de aanduiding 'zorginstelling' binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 sub d wordt verwijderd.

4.6 Overzicht geldende bestemmingsplannen

In het overzicht van de geldende bestemmingsplannen in paragraaf 1.3 ontbrak het bestemmingsplan 'Noord'. Dit wordt aangevuld in de plantoelichting.

4.7 Ecologie

In paragraaf 4.7 Ecologie zijn enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in verband met het vervallen van de Flora- en faunawet/Natuurbeschermingswet en de inwerkingtreding van de nieuwe Wet natuurbescherming. Tevens is ingegaan op de provinciale Verordening Natuur en Landschap.

Bijlage 1

Behorende bij zienswijze 12

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Leersum, 19 december 2016

Betreft: 2e bouwvlak - openstaande vragen na gesprek 15 december 2016

Geachte [REDACTED]

De merkwaardige gang van zaken rondom de procedure voor het opnemen van een 2e bouwvlak is aanleiding geweest om het gesprek 15 december 2016 met u aan te gaan. Allereerst de opsomming van de feiten:

(A)

4 augustus 2016 is een brief (uw kenmerk U16.08754) naar mij verstuurd met het verzoek zo snel mogelijk een afspraak te maken inzake het 2e bouwvlak.

(B)

24 augustus 2016: gesprek 1 - met [REDACTED] welke voortvarend was en de welwillendheid van de gemeente was prettig om te ervaren. Op basis van een reeds in 2010 ontvangen aanvraag was nu bij de actualisering van het bestemmingsplan "Leersum Rijksstraatweg" meeliften mogelijk. Eenzelfde procedure werd al voor Rijksstraatweg 241 gevolgd. Ik zou zo spoedig mogelijk bericht krijgen over de randvoorwaarden en de kosten.

(C)

29 september 2016 ontving ik per e-mail de randvoorwaarden. De randvoorwaarden waren klaarblijkelijk al enkele jaren geleden opgesteld naar aanleiding van het verzoek in 2010.

(D)

19 oktober 2016: gesprek 2 - de randvoorwaarden bespreken met [REDACTED] [REDACTED] Het kostenverhaal werd door mij weer aangehaald, daar ik nog geen indicatie had gekregen. Afspraak gemaakt om een schets in te leveren die zou kunnen dienen als start aanvraag bij Team Verzoeken. Bij de goothoogte van 3 mtr. zette [REDACTED] ook z'n vraagtekens (4,5 mtr. zou logischer zijn) en zou dit intern bespreken.

(E)

25 oktober 2016 de schets met footprint die ik stuurde werd doorgestuurd na Team Verzoeken en deze afdeling was op de hoogte van de tijdsdruk om te kunnen meeliften.

(F)

In de periode tussen 25 oktober 2016 en 22 november 2016 heb ik diverse malen geïnformeerd naar de voortgang via e-mail en telefonisch. Echter geen reactie meer gekregen op e-mail en ook niet teruggebeld. Uiteindelijk krijg ik na aandringen de naam [REDACTED] te horen en krijg hem aan de telefoon. In dit gesprek kreeg ik te horen dat hij van niets wist en "dat ze niet zomaar kunnen beloven om mee te liften" werd ik verwezen naar [REDACTED] [REDACTED] belofde dat [REDACTED] over een week zou bellen met meer informatie.

(H)

29 november 2016: [REDACTED] belde met de mededeling dat mogelijk het archeologisch onderzoek een bottleneck zou zijn, gezien de waarde 2 van het perceel en de korte tijdslijnen. Ik kreeg een e-mail met alleen informatie over archeologie en een [REDACTED] van [REDACTED]

(I)

30 november 2016: [REDACTED] stuurt een e-mail dat goothoogte op 3 mtr. dient te blijven - helaas zonder onderbouwing. Tevens dat alle noodzakelijke onderzoeken 4 januari 2017 gereed moeten zijn en uiteindelijk een kostenindicatie. Meeliften 12.000 euro en bestemmingsplanprocedure 18.000 euro.

(J)

31 november 2016: Ik meld dat de de noodzakelijke rapporten 14 december 2016 gereed zullen zijn.

(K)

1 december 2016: In een e-mail bericht krijg ik van [REDACTED] te horen dat het niet meer gaat lukken om mee te liften. Net een paar dagen te weinig tot 4 januari om hieraan te kunnen meewerken!

(L)

1 december 2016: Het bedrijf [REDACTED] dat de ruimtelijke onderbouwing schrijft heeft nog contact gezocht met [REDACTED] om mogelijk wat tijd te winnen. Uit dit gesprek kwam naar voren dat meeliften helemaal niet interessant is en dat het ook nog jaren kan duren voordat het nieuwe bestemmingsplan vigerend is. Een projectbesluit is sneller en vele malen goedkoper.

Naar bovenstaande opsomming kijkend is evident dat er tot tweemaal toe een periode van circa 4 weken is geweest waarin de gemeente niets liet horen en nergens op reageerde. Met name de 2e vertraging was een dusdanige verandering van houding van de gemeente, dat ik echt wil uitzoeken wat de beweegredenen zijn geweest. Het zal voorts duidelijk zijn dat indien dit zal leiden tot hogere kosten - nu ik niet meer kan meeliften - ik daar gegrond bezwaar tegen heb.

Er is bovendien onduidelijkheid ontstaan over de kosten van de diverse procedures. Naar mijn weten is meeliften in een bestemmingsplanactualisatie qua kosten de meest interessante. Daarna zal een projectbesluit gezien de kleine ontwikkeling interessanter zijn dan een bestemmingsplanprocedure. Het vigerende bestemmingsplan lijkt bovendien ouder dan 10 jaar te zijn, waarmee er ten aanzien van leges - ook voor buitenplanse ontwikkelingen - een heel ander verhaal aan de orde kan blijken te zijn.

In het vervolgesprek - gepland op 6 januari 2017 - zou ik graag duidelijkheid krijgen m.b.t. de volgende aspecten van de procedure:

1. Wat is er verkeerd gegaan nadat ik werd gevraagd mee te liften met het bestemmingsplan?
2. Zijn er globale verwachtingen/ambities wanneer het oude bestemmingsplan definitief komt te vervallen?
3. Waarom wordt een goothoogte afgedwongen van 3 mtr. pal naast een kolossaal bijgebouw met goothoogte van 4.5 mtr en diverse woonhuizen met dezelfde hogere goothoogte?
4. Wat zijn de kosten bij de diverse procedures en welke leges zouden vervallen bij een verouderd bestemmingsplan? WRO artikel 3.1 lid 2 - lid 4

Bij deze wil ik - net als in het gesprek van 15 december 2016 - nogmaals benadrukken dat wat mij betreft het doel voorop staat tot afspraken te komen waarin beide partijen zich kunnen vinden.

Hoogachtend,

██████████

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Leersum, 20 december 2016

Betreft: Mogelijkheden Rijksstraatweg 165 Leersum in nieuwe bestemmingsplan

Geachte [REDACTED]

Tijdens een gesprek gevoerd op 19 oktober 2016 met [REDACTED] kwam wat meer achtergrond over de actualisering van het bestemmingsplan ter sprake.

Op de vraag die ik stelde of de bestaande woning met perceel na het opnemen van het 2e bouwvlak nog steeds de mogelijkheden van 100m2 bedrijfsruimte zou bezitten - kreeg ik het antwoord dat in het nieuwe bestemmingsplan een ruimere regeling was opgenomen. Een poging om het oude en nieuwe bestemmingsplan naast elkaar te leggen mislukte vanwege het niet kunnen inloggen op het systeem.

[REDACTED] beloofde uit te zoeken welke vrijstellingen in het verleden zijn verleend voor deze woning. In een e-mail bericht 2 weken later - 1 november 2016 - heb ik daar nogmaals naar geïnformeerd, maar geen enkele reactie meer gekregen.

Deze woning is juist op basis van deze mogelijkheden recentelijk gekocht en in juli 2015 - voor de daadwerkelijke koop - heb ik met [REDACTED] (gemeente Utrechtse Heuvelrug) dit uitgebreid gesproken en in een e-mail van 15 juli 2015 bevestigd gekregen. Als gevolg waarvan deze woning is aangekocht en ik ook direct een vergunning heb aangevraagd voor een 2e inrit/uitrit omwille ontlasting verkeer van de Rijksstraatweg.

In de raadsinformatiebrief van [REDACTED] - gemeente Utrechtse Heuvelrug van 15 september 2015 wordt inderdaad gesproken over een verruiming van de mogelijkheden. Zie onderstaande uit de RIB:

1. bredere gebruiksmogelijkheden in diverse bestemmingen, zoals bijvoorbeeld bij de bestemming centrumdoeleinden voor het plangebied 'Rijksstraatweg Leersum' en bij de bedrijvenmilieuzonering voor het plangebied 'Bedrijventerreinen';
2. ruimere beroep/bedrijf-aan-huis-regeling (voor het plangebied 'Rijksstraatweg Leersum');
3. ondergeschikte horeca bij diverse bestemmingen (voor beide plangebieden);
4. natuur bevat nu ook bosbouw.

Als binnenplanse afwijkingmogelijkheden zijn onder andere opgenomen:

5. functiewijzigingen (voor beide plangebieden);
6. kleinschalige nevenactiviteiten voor agrariërs (voor plangebied 'Rijksstraatweggebied Leersum', specifiek het deelgebied Boerenbuurt-Nieuwe Steeg);
7. kamerbewoning (voor plangebied 'Rijksstraatweggebied Leersum');
8. ondergeschikte detailhandel bij bedrijven (voor beide plangebieden).

Onderstaande geldig voor woning in vigerend bestemmingsplan:

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, gechoord de rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, voor de woningen, op de kaart aangegeven met ~~X~~. vrijstelling te verlenen voor een gebruik als verkoopruimte of dienstverlenende instelling van lokaal verzorgende aard van maximaal 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Indien burgemeester en wethouders een vergunning verlenen voor een gebruik als verkoopruimte zijn zij tevens bevoegd op de tot het perceel behorende gronden, bestemd tot erf (artikel 18), vrijstelling te verlenen tot een oppervlakte aan aan- en bijgebouwen en hoogte daarvan als bepaald in artikel 19 (winkel erf).

In het concept nieuwe bestemmingsplan is voor mij niet direct terug te vinden waar de meer uitgebreide gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen.

Bij deze verzoek ik u vriendelijk te bevestigen dat door de verruiming van de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan de huidige vrijstellingen en mogelijkheden tot vrijstellingen in het vigerende bestemmingsplan niet verloren gaan voor het betreffende woon/winkel pand aan de Rijksstraatweg.

Hoogachtend,



■■■■■ *Indiener*

Verzonden: donderdag 16 maart 2017 13:42

Ja

Met als aanvulling dat voor aanschaf uitvoerig heb overlegd met ... en de makelaar ... uit Leersum en ik niet werd verteld dat er sprake zou zijn van een negatief beleid t.a.v. bedrijvigheid.

Van: *Gemeente*

Verzonden: donderdag 16 maart 2017 12:25

Geachte ..,

Mag ik de volgende regels dan interpreteren als uw zienswijze?

Het betreft een oorspronkelijk woon/winkelpand met nu de mogelijkheid om 100m2 aan winkel/bedrijfsruimte te exploiteren.

Indien dit wijzigt zit ik met een gigantische schadepost.

Van: *Indiener*

Geachte,

Ik heb u gesproken over de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt tav bedrijvigheid aan het adres

Rijksstraatweg 165. In het nieuwe bestemmingsplan zie ik dat de mogelijkheid tot vrijstelling is ingetrokken.

Tegelijkertijd staat in de RIB dat de mogelijkheden zijn uitgebreid

Graag ontvang ik exact wat de mogelijkheden waren en wat deze gaan worden. Is het beleid dat de gemeente heeft

ingevoerd de aanleiding tot het intrekken van de mogelijkheden? Is dit beleid zonder pardon ingevoerd of konden

hier ook zienswijzes op worden ingediend.

Het betreft een oorspronkelijk woon/winkelpand met nu de mogelijkheid om 100m2 aan winkel/bedrijfsruimte te exploiteren.

Indien dit wijzigt zit ik met een gigantische schadepost.

Graag ontvang ik een reactie.

Hoogachtend,

Van: *Gemeente*

Verzonden: donderdag 16 maart 2017 08:24

Geachte Als u nogmaals over uw klachten wilt praten dan kunt u daarvoor contact opnemen met ...

Mocht u een mondelinge zienswijze willen indienen dan hoor ik dat graag van u. Zoals u weet, kan het ook schriftelijk. Indienen van zienswijzen is mogelijk tot en met 30 maart.

Met vriendelijke groet,

Van: Indiener

Verzonden: woensdag 15 maart 2017 12:10

Ik heb slechts bedankt voor de duidelijke antwoorden, maar ben geenszins te spreken over de wijze waarop ik

ben behandeld en wil daar nog over praten voordat ik procedures opstart.

Er staan namelijk nog een aantal vragen open

Hoogachtend,

Van: Gemeente

Verzonden: woensdag 15 maart 2017 12:06

Geachte

Zoals ook blijkt uit onderstaande emailwisseling heeft .. uw klachten reeds beantwoord en u een toelichting gegeven op het behandelproces zoals dat doorlopen is. Dit proces was de reden waarom u van mij geen reactie hebt ontvangen. U geeft ook aan dat de klachten naar tevredenheid zijn beantwoord.

Als u een gesprek wilt aangaan over het indienen van een zienswijze, dan ben ik daartoe gaarne bereid. U kunt mij bereiken op onderstaand nummer.

Mocht u echter voornemens zijn een ontwikkeling te willen aankaarten dan gelden daarvoor de voorwaarden zoals die reeds met u besproken zijn. Daarvoor is de contactpersoon ... (zie cc).

Met vriendelijke groet,

Van: *Indiener*

Verzonden: woensdag 15 maart 2017 11:20

Geachte,

Ook al ben ik al maanden bezig geweest weer in gesprek met u te komen, doe ik hierbij alsnog weer een verzoek, omdat uw naam werd genoemd als verantwoordelijke c.q. aanspreekpunt.

Bent u in de gelegenheid om voor het verstrijken van de periode waarin zienswijzes kunnen worden ingediend nog een gesprek aan te gaan over de 2 klachten die ik heb ingediend?

De klachten zijn bekend bij Ik ga er vanuit dat deze zijn geregistreerd onder

een nummer. Zo niet, dan hoor ik dat graag en kan ik dit alsnog op andere wijze indienen.

Hoogachtend,

...

Van: gemeente

Verzonden: maandag 13 maart 2017 09:55

RE: Brief van 19 december 2016

Geachte ...

Ik ben blij dat u tevreden bent met de reactie. Over zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan kan ik u niet verder helpen. Behandelend ambtenaar daarvoor is Als u een zienswijze wilt indienen kan dat natuurlijk.

Van: Indiener

Verzonden: maandag 13 maart 2017 9:18

Aan:

CC:

Onderwerp: Re: Brief van 19 december 2016

Geachte

Dank voor uw uitgebreide reactie.

Is er nog tijd om op korte termijn face to face aantal zaken te bespreken alvorens de termijn verstrijkt waarbinnen

zienswijzes op het bestemmingsplan kunnen worden ingediend?

Hoogachtend,

Van: Gemeente

Verzonden: vrijdag 10 maart 2017 10:53

Onderwerp: RE: Brief van 19 december 2016

Geachte

Hier het antwoord op uw mail van 9 februari. Duurde even omdat ik stukken uit het regionaal archief had opgevraagd die ik vandaag heb gekregen.

Wij hebben het gehad over de procedure en de behandeling van uw verzoek. Ik heb uitgelegd hoe de behandeling is verlopen. Dat deze behandeling beter had gekund en dat we hier van geleerd hebben en ons behandelproces daarop aangepast hebben. Ik heb u uitgelegd dat u nog steeds op basis van het geldende bestemmingsplan een ontheffing aan kunt vragen. Maar dat de kans op verlenen daarvan klein is. U heeft mij gevraagd of er vrijstellingen of ontheffingen zijn verleend voor het perceel Rijksstraatweg 165. Ik hiervoor ook navraag laten doen in het regionale archief. Hier heb ik vandaag drie vergunningen van ontvangen die u in als bijlage aantreft. Voor het overige heb ik niets in onze archieven kunnen ontdekken.

Voor wat betreft het nieuwe bestemmingsplan heb ik u uitgelegd dat de systematiek van het verbeelden van bestemmingsplannen steeds wijzigt en dat de gemeente deze wijzigingen steeds mee neemt met de actualisatie van de bestemmingsplannen. Bij actualisatie van bestemmingsplannen neemt de gemeente het huidige gebruik daarvoor over het algemeen als uitgangspunt.

Vervolgens heeft u vragen gesteld over het beleid wat de afgelopen jaren is vastgesteld. De genoemde detailhandelsvisie is in 2009 vastgesteld. Daarin staat onder andere: "Van groot belang voor het functioneren van het centrum is dat eventuele uitbreiding van het winkeloppervlak aansluit bij de huidige compacte structuur" (blz 55 en dit gaat dan over het centrum). Daarnaast is vorige jaar de Retaildeal getekend. Daarmee heeft de gemeente zich verplicht om een visie te ontwikkelen voor de winkelgebieden. Daar starten we dit jaar mee (de Retailparagrafen). We gaan aangeven welke gebieden kansrijk zijn en welke kansarm. Dus, welke gebieden niet meer als winkelgebied aangemerkt worden. Uitgangspunt is dat het m² winkeloppervlakte buiten het centrum afneemt, en dat de bestaande centra versterkt worden. Rijksstraatweg 165 ligt in een gebiedje dat in de provinciale ruimtelijke verordening wordt aangeduid als "bestaand winkelgebied". Dat komt door de huidige structuur (verspreide winkels langs de Rijksstraatweg) en de wens om de bestaande winkels nog wel mogelijkheid te geven om zich te kunnen ontwikkelen. Aangezien er in Rijkstraatweg 165 geen bestaande winkel is gevestigd is de kans op het verlenen van een ontheffing daarvoor klein.

Tot slot uw opmerking: *"Indien voor het behoud van het oorspronkelijke karakter/functie van de woning vrijstellingen dienen te worden aangevraagd - doe ik dat bij deze - nu het oude bestemmingsplan nog vigerend is."* U zult begrijpt dat dit niet als een concreet verzoek om een vrijstelling in behandeling kan worden genomen. U dient hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen via www.omgevingsloket.nl.

Met vriendelijke groet,

Afd. Bouw-en woningdienst
Dienst v.d. Wilt

Onderwerp:

bouwaanvraag Stolker voor het
bouwen van een garage, en het
verbouwen van perceel
Rijksstraatweg 165

Bijl:

Circulatie B & W		
Advies:		
	Accoord	Bespreken
Burgemeester		<i>[Handwritten signature]</i>
Wethouder		
Wethouder		
Vergadering B & W dd. 26. Augustus 1969		
Beslissing: <i>Garage akkoord Vriendelijke schouw met dit antwoorden.</i>		

Leersum, 21 Augustus 1969

Aan

Burgemeester en Wethouders

De woning staat in de bebouwde kom en
aanvraag betreft het splitsen in twee
woongedeelten, t.w. normale woning en
kleine woning.

De kleine woning voldoet niet (qua ruimten)
aan het gestelde in art. 62 lid 1

Vrijstelling kan worden verleend volgens
art. 62 lid 2-c wanneer een aanvaardbare
toestand wordt verkregen, voor een woning met
bijzondere bestemming, geen deel uitmakende
van een bijzonder woongebouw.

O.I. wordt een voor alleenstaande aanvaard-
bare toestand verkregen. Er is een apart
privaat, een aparte ingang, keuken en
een zit-slaapkamer.

Geadviseerd wordt de ontheffing te verlenen.
Opgemerkt wordt nog, dat het uiterlijk
helaas niet verbeterd wordt.

De garage wordt achter de achtergevelrooilijn
gebouwd.

Vrijstelling is te verlenen volgens art. 48 li
lid j. Volgens art. 50 lid 1 sub c mag de
garage geen grotere inwendige opp. hebben
dan 22 m². De aangevraagde is 26 m² zodat de
lengte met 1 meter verminderd dient te
worden. Bij verlenen van de bouwvergunning
ware te bepalen dat de lengte max. 6,50 m
bedraagt en inw. opp. van max. 22 m²

Er wordt nog aangevraagd het herbouwen van ee
berging op een bestaande fundatie, Volgens ar
50 lid 2 mag voor iedere woning één
garage en één berging gebouwd worden, uit-
gaande dat hier sprake is van 2 woningen
(normaal en bijzonder) is max. toelaatbaar
aan oppervlak 2x 22 m² + 2x 8 m² = 60 m².
Aanwezig is (incl. aangevraagde garage) 40
Aangevraagd wordt voor herbouw 12 m² dat is d
totaal 52 m².

Geadviseerd wordt bouwvergunning te verlenen
-met-

Van: *Indiener*

Verzonden: donderdag 9 februari 2017 9:22

Aan: CC: Onderwerp: Re: Brief van 19 december 2016

Geachte

Graag ontvang ik van u nog de schriftelijke weergave van hetgeen we besproken hebben t.a.v. de klacht procedure 2e bouwvlak Rijksstraatweg 165 afgelopen vrijdag. Tevens hebben we gesproken over de voorgenomen wijziging in het bestemmingsplan zodat er geen vrijstellingen meer kunnen worden verleend aan het adres Rijksstraatweg 165 te Leersum. Wilt u mij de link sturen van de beleidswijzigingsprocedure die hieraan aan ten grondslag heeft gelegen.

Gezien de vele tientallen jaren bedrijvigheid aan dit adres moeten er vrijstellingen zijn verleend. Kunt u mij deze overleggen?

Indien voor het behoud van het oorspronkelijke karakter/functie van de woning vrijstellingen dienen te worden aangevraagd - doe ik dat bij deze - nu het oude bestemmingsplan nog vigerend is. Hoogachtend,

Van: *Gemeente*>

Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 11:40

Aan:

Onderwerp: RE: Brief van 19 december 2016

Geachte Inderdaad zou ik dat graag willen doen. Welke datum en tijdstip komt u uit. Of kunt u mij anders even bellen dat we gezamenlijk tot een moment kunnen komen?

Met vriendelijke groet,

Van: *Indiener*

Verzonden: vrijdag 20 januari 2017 9:04

Aan:

Onderwerp: Re: Brief van 19 december 2016

Geachte,

Uiteraard. Nodigt u me uit voor een afspraak op het gemeentehuis?

Met vriendelijke groet,.

Van: *Gemeente*>

Verzonden: maandag 16 januari 2017 14:22

Aan: Onderwerp: Brief van 19 december 2016

Geachte Op 19 december stuurde u een brief naar de gemeente waarin u onder meer klaagt over de procedure van het bestemmingsplan. Dit deel van uw brief is opgevat als klacht en bij mij in behandeling gegeven.

Kunnen wij een afspraak maken zodat wij uw klacht kunnen bespreken. Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 2

Behorende bij ambtshalve wijziging 4.4.



Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

DATUM	20 maart 2017	TEAM	GRO
ZAAKENMERK	Z-GRO_OBP-2017-0195	REFERENTIE	de heer F. Assmann
NUMMER	81AA163B	DOORKIESNUMMER	030-2582143
UW BRIEF VAN	8 februari 2017	FAXr	030-2583139
UW NUMMER	-	E-MAILADRES	frans.assmann@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE(N)	-	ONDERWERP	reactie ontwerpbestemmingsplan "Leersum Rijksstraatweg"

VERZONDEN 21 MAART 2017

Geacht college,

In uw brief van 8 februari jl. heeft u ons geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan "Leersum Rijksstraatweg" met ingang van 17 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het kader van het voorontwerp van dit bestemmingsplan heb ik destijds opmerkingen geplaatst op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals dit momenteel is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016).

Vastgesteld moet worden dat u in het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt om uiteenlopende redenen niet aan de eerder geplaatste opmerkingen tegemoet bent gekomen.

Bijzonder jammer vind ik dat u niet heeft voldaan aan het provinciale verzoek om in het ontwerpplan te voorzien in een rechtstreekse verkeersbestemming ten behoeve van de te treffen infrastructurele maatregelen nabij de Donderberg (bypass kruising N225/N226).

Mede onder verwijzing naar de gemaakte afspraken tijdens het bestuurlijke overleg van 8 maart jl. over deze bypass wil ik u nadrukkelijk verzoeken bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening te houden met de actuele stand van zaken met betrekking tot de planvorming en het overleg over de op deze locatie te treffen verkeerskundige maatregelen en daarbij te voorzien in een zo adequaat en efficiënt mogelijke regeling in het bestemmingsplan.

Gelet op de op 8 maart jl. gemaakte bestuurlijke afspraken om het overleg over de verkeerskundige ingrepen bij de kruising N225/N226 op de locatie Donderberg voort te zetten, zie ik momenteel onvoldoende aanleiding om Gedeputeerde Staten voor te stellen zienswijzen inzake het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Wel ga ik er nadrukkelijk van uit dat binnen afzienbare termijn in nauwe samenspraak tot een voor de provincie en de gemeente bevredigende oplossing voor de kruising N225/N226 zal worden gekomen en dat zal worden voorzien in een adequate planologisch-juridische regeling voor deze locatie.

Mede met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan merk ik volledigheidshalve tot slot nog op dat in hoofdstuk 4.7 (Ecologie) van de plantoelichting de tekst is geactualiseerd in verband met de per 1 januari jl. in werking getreden Wet natuurbescherming. Gemist wordt hierin dat deze wet zich ook bezighoudt met houtopstanden buiten de bebouwde kom en dat de provinciale Verordening Natuur en Landschap 2016 nadere invulling geeft aan deze wet. Overigens maak ik nadrukkelijk een voorbehoud ten aanzien van de weergegeven conclusies in dit

hoofdstuk van de plantoelichting, aangezien hierover pas in het kader van de eventueel noodzakelijke vergunning- en ontheffingverlening een oordeel zal worden gevormd.

Indien u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer F. Assmann van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens treft u aan in het briefhoofd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.J. Scheepstra', written over a horizontal line.

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling