

Geachte leden van Provinciale Staten,

Op 15 december 2022 zijn we bij de informatie/participatie avond van de projectontwikkelaar geweest omtrent de bouwplannen Rijksstraatweg 22A-24 in Leersum.

We zijn die avond erg geschrokken van de impact van dit plan voor onze leef- en woonomgeving.

Er is altijd sprake geweest dat er nooit gebouwd mocht worden omdat de zone buiten de 'rode contour' valt. Na onderzoek blijkt dat de rode zone/contour per maart 2021 is aangepast en dat het bedrijventerrein ineens binnen de nieuwe rode contouren valt (zie bijlage punt 1 en 2). Niemand van de omwonenden is daarvan op de hoogte geweest/gesteld.

Bij het nieuwe bouwplan is sprake dat er WEER een stuk buiten de rode contour is meegenomen in het plan. En dit is juist een groen/agrarisch gebied (zie bijlage punt 3), grenzend aan de historische Engweg in Leersum.

We begrijpen dat er gebouwd moet gaan worden alleen is er nu genoeg grond om op te bouwen, daar hoeven de gronden niet bij die nu buiten de rode contouren vallen. Twee jaar geleden is het al uitgebreid en waarom moet dat nu weer worden aangepast.

In het stuk "Structuurvisie 2030-Groen dus vitaal" staat letterlijk:
'Ons uitgangspunt is om bij ontwikkelingen de 'rode' contouren rond de dorpen NIET uit te breiden. In dit stuk staat ook dat dat haalbaar is tot 2030 (zie bijlage punt 5).
Ook voorafgaande aan de uitbreiding van de rode contour in 2021 stond in "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg'" dat bouwen buiten de rode contouren in strijd is met het raadsprogramma (zie bijlage punt 6).

Wij vinden dat als deze regels zijn vastgesteld, Gemeente en Provincie zich daar aan moeten houden. Het kan toch niet zo zijn dat er steeds maar buiten de rode kaders gebouwd mag worden en als er een projectontwikkelaar aanklopt dat de gemeente/provincie de rode contouren blijft aanpassen. Omwonenden zijn daar de dupe van.

Als u hiermee akkoord gaat betekent het dat eigenaren van aangrenzende gronden ook willen bouwen en dat opnieuw de rode contour opgeschoven dreigt te worden. Waar wordt dan de grens gesteld in het opschuiven van rode contouren.

We zijn van mening dat het gebied binnen de huidige rode contouren anders ingedeeld moet worden dus kleinschaliger wordt en ook beter zal passen in de omgeving. Dit zal minder weerstand oproepen vanuit omwonenden en wellicht bezwaar en beroep voorkomen.
De Engweg in Leersum is historisch en geeft een prachtig beeld van het buitengebied van Leersum (zie bijlage punt 4). Dat beeld gaat verloren als u toestemming geeft om de rode contour wederom te verschuiven. Nu staat er een enorm groot complex ingetekend door de projectontwikkelaar die de rode contouren belangrijk overschrijdt.

We weten niet of het verzoek van de Gemeente over het uitbreiden van de rode contour al bij u ligt of dat deze binnenkort volgt maar we zouden graag in gesprek willen met u omtrent uitbreiding rode contouren om vanuit het oog van de bewoners te kijken en niet alleen via de projectontwikkelaar die zijn zakken wil vullen en niet geeft om cultuurhistorie, landschappelijke waarde en omwonenden.

Wij stellen het zeer op prijs als u de tijd wilt nemen bovenstaand mee te nemen in uw overweging/besluit. U bent van harte welkom om bij ons ter plekke de beoogde plannen in relatie tot het huidige buitengebied te komen beoordelen.

Kunt u op deze mail antwoorden en ons meenemen in het proces als er een aanvraag loopt over uitbreiding van de rode contouren?

Met vriendelijke groet,
Kees Koudijs en Ariëla de Boom
Engweg 4
3956VS Leersum
arieladeboom@gmail.com
06-52653819

1. Basis rode contour

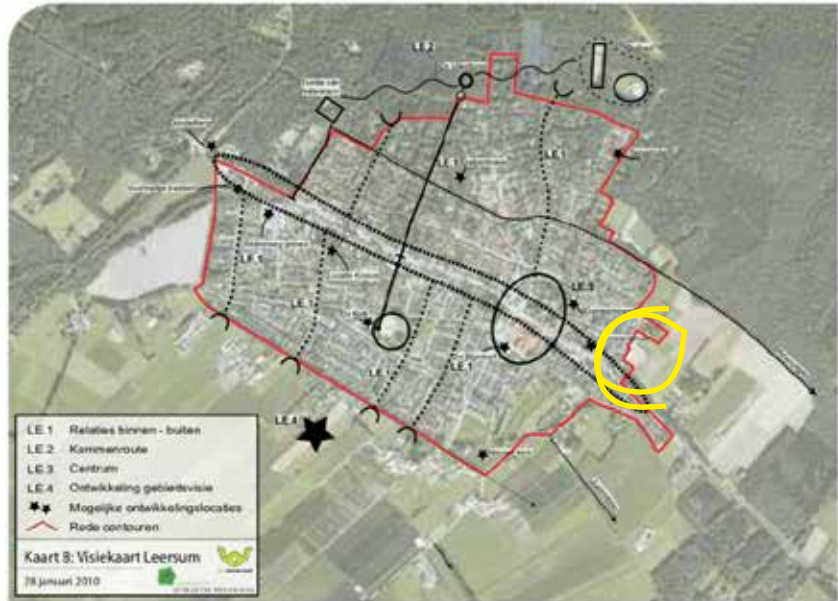
Leersum (kaart 1, zone 5.6 en kaart 8)

Leersum is op dit moment in eerste instantie een woon-dorp. Er zijn niet zoveel arbeidsplaatsen (ruim 1.400). Toch is het levendig omdat Leersum ook een toeristisch dorp is en goede voorzieningen heeft. Er is een winkelkern, er zijn veel restaurants in Leersum, en eromheen komen verspreid allerlei kleinere toeristische voorzieningen voor.

Wij zien Leersum als een woon- en 'vakantie' dorp. Door het toeristisch potentieel beter te ontsluiten, kan duurzaam een zo volledig mogelijk voorzieningenpakket worden behouden.

We willen de ruimte rond de Rijksweg voor wandelaars en fietsers veel beter dan nu verbinden met de groene buitenranden van het dorp. De verbinding Rijksweg-Uilenteren is het perfecte voorbeeld. Maar er moeten meer van dergelijke verbindingen komen, ook naar de zijde van het langbroekerweteringgebied (kaart 8, project LE.1). Zo ontstaat een fysieke drager voor toeristisch-recreatieve voorzieningen. Het Bosbad bijvoorbeeld moet zich niet alleen richten op de eigen bevolking, maar ook op de toerist en recreant.

Ons doel is om rond Leersum voldoende interessante punten te krijgen, die samen zorg dragen voor het behoud en het versterken van het imago van 'dorp met recreatiemogelijkheden'. Aan de noordrand van Leersum liggen drie bijzondere plekken: de tombe van Nellesteyn, de Uilentoren en het Bosbad Leersum. Om de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid te versterken, stellen wij een zogenaamde Kammeroute voor (kaart 8, project LE.2).



Om ervoor te zorgen dat Leersum duurzaam een 'boodschappen+' centrum houdt, willen we op zoek naar meer ruimte voor winkels (kaart 8, project LE.3).

Mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen zien we maar weinig in Leersum. Wel zal de zoektocht naar mogelijkheden voor herontwikkeling en enige inbreiding voortgaan, vooral in de eerste 250 m vanaf de N225.

102

2. Aangepaste rode contour maart 2021



Legenda

Interim omgevingsverordening	i
Detailhandel	i
Bestaand winkelgebied	i
Detailhandel buiten bestaand winkelgebied	i
Kantoren	i
Gebiedstransformatie of herstructurering	i
Kantoren op knooppunt	i
Reductielocaties	i
Stedelijk gebied	i
Bovenlokaal dagrecreatieterrein	i

3. Het groene gebied is buiten de rode contouren



Dit is de tekening van de projectontwikkelaar die naar onze mening op het grijze gebied genoeg kan bouwen. Hij wil het groene gebied erbij maar dat is dus buiten de rode contouren.

onze woning

4. Sfeerimpressie huidige situatie.
Agrarisch buitengebied en buiten de rode contouren!



5. Uit Structuurvisie 2030 “groen dus vitaal”

4.2.6 Thema 6: Maatwerk voor wonen en werken

Opgaven:

- *Woningbouwprogramma inbreidingslocaties uitvoeren;*
- *Maatwerk voor wonen en werken binnen het saldo van de ‘rode’ contouren;*
- *Duidelijkheid scheppen voor een duurzame toekomst van de agrarische sector;*
- *Binnenhalen van één onderwijsinstelling en één kennisinstelling van nationaal niveau.*

Onze omgeving is prachtig en onze dorpen zijn sterk. Daaronder borrelt het van ondernemingslust. En de dynamiek die daarmee wordt voortgebracht hebben we nodig om onze dorpen sterk te houden, onze regionale rol waar te maken en onze samenleving in stand te houden. De opgave is om onze waarden in stand te houden en te versterken en toch ruimte en mogelijkheden te vinden voor beheerste dynamiek in deze omgeving. Daarbij moeten we de druk weerstaan om als potentiële ontwikkelingslocatie te gaan dienen. Dat kunnen we alleen maar doen door ons groene duurzame imago verder te ontwikkelen en beleidsmatige randvoorwaarden te scheppen. De voorlopers bij onze eigen inwoners moeten we naar voren schuiven en we moeten bijvoorbeeld de juiste maatschappelijke en commerciële ondernemers aantrekken.

We streven naar een stabiel bevolkingsaantal en naar een redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding. Daarmee kunnen we onze samenleving sociaal en functioneel duurzaam in stand houden. We bouwen binnen onze gemeente alleen voor de behoefte van onze eigen inwoners. De focus ligt daarbij op groepen die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Het is van groot

belang dat we voldoende blijven bouwen binnen de ‘rode’ contouren van de dorpen om ze vitaal te houden en draagvlak te geven voor het voorzieningenniveau. Ons uitgangspunt is om bij deze ontwikkeling de ‘rode’ contouren rond de dorpen niet uit te breiden. Met het huidige woningbouwprogramma van ongeveer 1.400 woningen kunnen we met deze doelstellingen de komende jaren vooruit. Uitzondering vormt Overberg; hier zal buiten de ‘rode’ contour wel wat extra ruimte nodig zijn voor enkele extra woningen per jaar. In geval van een uitzondering is het algemene compensatieprincipe van toepassing: bouwen buiten de ‘rode’ contouren (‘groen-rood’) dient altijd gepaard te gaan met tenminste gelijkwaardige compensatie binnen de gemeente (‘rood-groen’). We willen dus niet dat het totale saldo aan bouwruimte de contouren overstijgt.

De gemeentelijke structuurnota bedrijventerreinen zal duidelijkheid geven over de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven binnen onze gemeente. Eerst wordt gekeken naar inpassing in de bestaande bedrijventerreinen. Vervolgens wordt gekeken naar uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen of inpassing op bedrijventerreinen in de regio.

Voor de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven bij Maarsbergen sluiten we aan op de mogelijkheden die de huidige provinciale structuurvisie (het ‘oude’ Streekplan 2005-2015) ons biedt. Het moet aansluiten op het bestaande bedrijventerrein en ook de mogelijkheid bieden tot beperkte uitbreiding voor de al gevestigde bedrijven. Daarnaast willen we ruimte reserveren voor kleine bedrijfjes die elders in onze gemeente in de knel komen. Of een bedrijf beter elders in de regio een plek kan vinden, hangt mede af van de dienst die er geleverd wordt aan de bewoners en bedrijven in onze eigen gemeente.

In de provinciale structuurvisie is er voor uitplaatsing van Leersumse bedrijven de mogelijkheid opgenomen voor een bescheiden ontwikkeling aansluitend op het bedrijventerrein Amerongen. Uitgangspunt is dat deze ontwikkeling landschap-pelijk en archeologisch is in te passen in het open landschap. Belangrijk is de economische uitvoerbaarheid. Lokale bedrijven moeten in staat zijn zich daar te kunnen vestigen. Indien deze uitgangspunten niet vervuld kunnen worden, dan wordt ontwikkeling niet voorgestaan en zal er elders in de gemeente naar compensatieruimte gezocht moeten worden.

Behalve de genoemde ontwikkelingen wordt ook ingezet op revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen. Dit betreft in de eerste plaats de omgeving van het station Driebergen-Zeist waar ook in beperkte mate ruimte is voor wonen. Daarnaast willen we een deel van het bedrijventerrein bij Amerongen herstructureren als een gecombineerde woon-werklocatie.

De agrarische sector is voor onze gemeente blijvend van groot belang: als economische activiteit en als drager van ons cultuurlandschap. Een grotere bedrijfseconomische omvang en specialisatie worden binnen onze gemeente steeds moeilijker, omdat de ruimte zo beperkt is en de gebiedswaarden zo hoog zijn. Tegelijkertijd willen we dat normale bedrijfseconomische ontwikkeling mogelijk blijft. Het alternatief van de verbrede landbouw die zich met behoud van de agrarische functie en bestemming richt op andere bronnen van inkomsten heeft in de afgelopen jaren veel meer aandacht en kansen gekregen. Met name in het Langbroekerweteringgebied zal verbrede landbouw een steeds belangrijker rol kunnen spelen.

Onze gemeente is bij uitstek aantrekkelijk voor onderwijs- en kennisinstellingen. Onderwijs en kennisontwikkeling zullen

6. Uit Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Leersum Rijksweg’

De provincie Utrecht heeft jarenlang bouwplannen in deze zones als ongewenst aangemerkt. De nieuwe Provinciale Omgevingsvisie die binnenkort wordt vastgesteld lijkt wel enige ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kernranden.

Bouwen buiten de rode contouren is echter in strijd met ons Raadsprogramma³. Pas nadat wij besluiten buiten de rode contouren te willen bouwen, kunnen we hierover het gesprek met de provincie aangaan. Omdat maatwerk en overeenstemming met de provincie nodig is, is het onzeker of in de kernrandzones gebouwd kan worden. Dit valt buiten de scope van deze Inventarisatie waardoor we verder niet ingegaan op deze ‘uitbreidings’-locaties.