

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: bekendmaking gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan
Datum: donderdag 15 juli 2021 09:32:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)

Ha [REDACTED]

Geen bezwaar tegen eerdere bekendmaking.

Vriendelijke groet,
[REDACTED]

Beleidsmedewerker Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO)
Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Telefoon [REDACTED]
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

Van: [REDACTED]@vijfheerenlanden.nl>

Verzonden: woensdag 14 juli 2021 15:04

Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>

CC: [REDACTED]@vijfheerenlanden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vijfheerenlanden.nl>; [REDACTED]@vijfheerenlanden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vijfheerenlanden.nl>

Onderwerp: RE: bekendmaking gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan

Hoi [REDACTED]

Ik krijg de vraag of je deze zaak met voorrang kan behandelen. Dit in verband met de start bouw van de school (om de planning te kunnen halen).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerkster RO

088 - [REDACTED]
[REDACTED]@vijfheerenlanden.nl
www.vijfheerenlanden.nl
Gemeente Vijfheerenlanden
Postbus 11 | 4140 AA Leerdam
088 599 7000



 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 11 juli 2021 19:17

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@vijfheerenlanden.nl](mailto:[redacted]@vijfheerenlanden.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@vijfheerenlanden.nl](mailto:[redacted]@vijfheerenlanden.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@vijfheerenlanden.nl](mailto:[redacted]@vijfheerenlanden.nl)>

Onderwerp: bekendmaking gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan

Urgentie: Hoog

Hoi [redacted]

De raad heeft op 8 juli het bestemmingsplan Ontwikkeling Leerbroek gewijzigd vastgesteld.

De wijzigingen staan in de bijlage, raken niet een provinciaal belang.

Er zijn zienswijzen ingediend. Ik heb de zienswijzennota ook bijgesloten.

Uiteraard willen we op korte termijn overgaan tot de bekendmaking ervan. Alleen moeten we volgens artikel 3.8, lid 4 Wro zes weken wachttijd in acht nemen en de provincie van de wijzigingen op de hoogte brengen.

Heb jij bezwaren tegen eerdere bekendmaking?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerkster RO



 Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van: [REDACTED]
Aan: [RuimtelijkePlannen](#)
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Beoordeling ontwerpplan Recht van ter Leede 40 Leerbroek
Datum: donderdag 1 oktober 2020 14:08:37
Bijlagen: [image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[1\) Stedenbouwkundig plan.pdf](#)

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Ontwikkeling Leerbroek' reeds aan u voorgelegd. Op 30 januari stuurde u ons uw reactie op het voorontwerp. Gelet op uw opmerkingen bij het plan wordt nu het ontwerpbestemmingsplan aan u voorgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de opmerkingen uit het vooroverleg verwerkt en is het stedenbouwkundig advies opgevolgd. Laatstgenoemde heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Vijfheerenlanden ([REDACTED]) in samenspraak opgesteld met Burobeuk. Voor de volledigheid heb ik het betreffende advies als bijlage toegevoegd.

Doorgevoerde aanpassingen

Op 30 september 2020 heeft de gemeente via WeTransfer het ontwerpbestemmingsplan ontvangen van het betrokken adviesbureau van den Heuvel B.V.. Het volgende schrijven is bij dit bericht toegevoegd.

O.a. het volgende is toegevoegd/aangepast:

- *Speelvoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen uitgesloten' zijn deze niet toegestaan;*
- *Strak om de bestaande bedrijfswoningen is een bouwvlak gelegd, daarbij is aangesloten bij de civiele tekening waarin het gebouw is ingetekend. Tevens de aanduiding 'karakteristiek' toegevoegd en in de regels opgenomen dat er voorwaarden geldt voor het verlenen van een sloopvergunning (art 8.5);*
- *Voortuin van bestaande woningen is bestemd met de bestemming 'Tuin';*
- *In de toelichting is toegevoegd dat – vanwege de karakteristieken van het gebouw – het gebouw blijft behouden, alsmede de 2 bestaande woningen daarin;*
- *Voor de 4 nieuwe woningen langs de Kerkweg is het bouwvlak versmald. Hierdoor wordt verzekerd dat de woningen worden georiënteerd op de Kerkweg;*
- *Hetzelfde geldt voor de 6 'schuurwoningen' achter de huidige woningen;*
- *Bouwvlak t.b.v. nieuwe woning Recht van ter Leede 38a is naar voren gebracht;*
- *Langs de Kerkweg is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – watergang' toegevoegd. In de regels is het volgende opgenomen (art 8.1.c): het behoud van de watergang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - watergang';*
- *De bedrijfsbestemming is teruggebracht met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.*

Zoals besproken wordt het beeldkwaliteitsplan later toegevoegd.

Hierbij de desbetreffende WeTransfer link: <https://we.tl/t-57K3uWLFx9>

Reactietermijn

Hierbij mijn vriendelijke doch dringende verzoek uw reactie op dit ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 15 oktober naar dit e-mailadres op te sturen. Het plan is reeds bij u onder de aandacht gebracht en wij verwachten dat een reactietermijn van 2 weken redelijk is. Mocht dit geen redelijke termijn zijn dan hoor ik het graag.

[REDACTED]
Medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling



088 - [REDACTED]
[REDACTED]@vijfheerenlanden.nl
www.vijfheerenlanden.nl

Gemeente Vijfheerenlanden
Postbus 11 | 4140 AA Leerdam
088 599 7000



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Slagboomlocatie Leerbroek Stedenbouwkundig Plan - concept





Inhoudsopgave

0. Bestaande situatie	5
1. Dorpsstructuur Leerbroek	7
2. Stedenbouwkundige opzet	9
<i>a. Boerderijwoning opgeknapt</i>	
<i>b. Dierenweitje wordt buurtentree</i>	
<i>c. Centrale ontsluiting richting het landschap</i>	
<i>d. Een eerste architectuurbeeld</i>	
<i>e. Overgang naar het landschap</i>	
<i>f. Schoolstraat (of verlengde Hoogstraat)</i>	
<i>g. Kerkweg</i>	
3. Deelaspecten	27



0. Bestaande situatie

Op het perceel Recht van ter Leede 40a te Leerbroek is een melkveehouderij gelegen. In het kader van de toekomstbestendigheid van het agrarisch bedrijf is, gezien de huidige schaalvergroting in de agrarische sector, uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk. De huidige locatie biedt voor het agrarisch bedrijf geen mogelijkheden voor het doorvoeren van de, vanuit het oogpunt van de bedrijfs-continuïteit, noodzakelijke modernisering van het agrarisch bedrijf. Gezien de huidige locatie in Leerbroek hiervoor niet passend is, is de agrariër voornemens om zijn melkveehouderij te verplaatsen. De locatie aan het Recht van ter Leede komt hierdoor vrij voor herontwikkeling tot een nieuw bescheiden woonbuurtje met een nieuwe school en 32 woningen aan de rand van het dorp.

Deze bijzondere ligging vraagt om een goede aansluiting op achtereenvolgens de bestaande dorpsstructuur aan de Kerkweg, de achterkanten van de bestaande woningbouw aan de Recht Ter Leede, de omliggende percelen van de bestaande boerderij. En natuurlijk het om liggende landschap. Op deze pagina zijn deze aspecten nader bekeken.



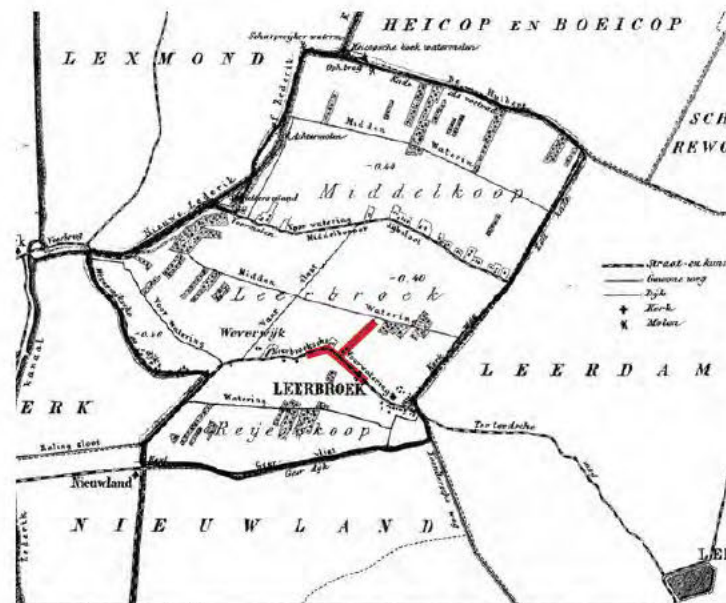


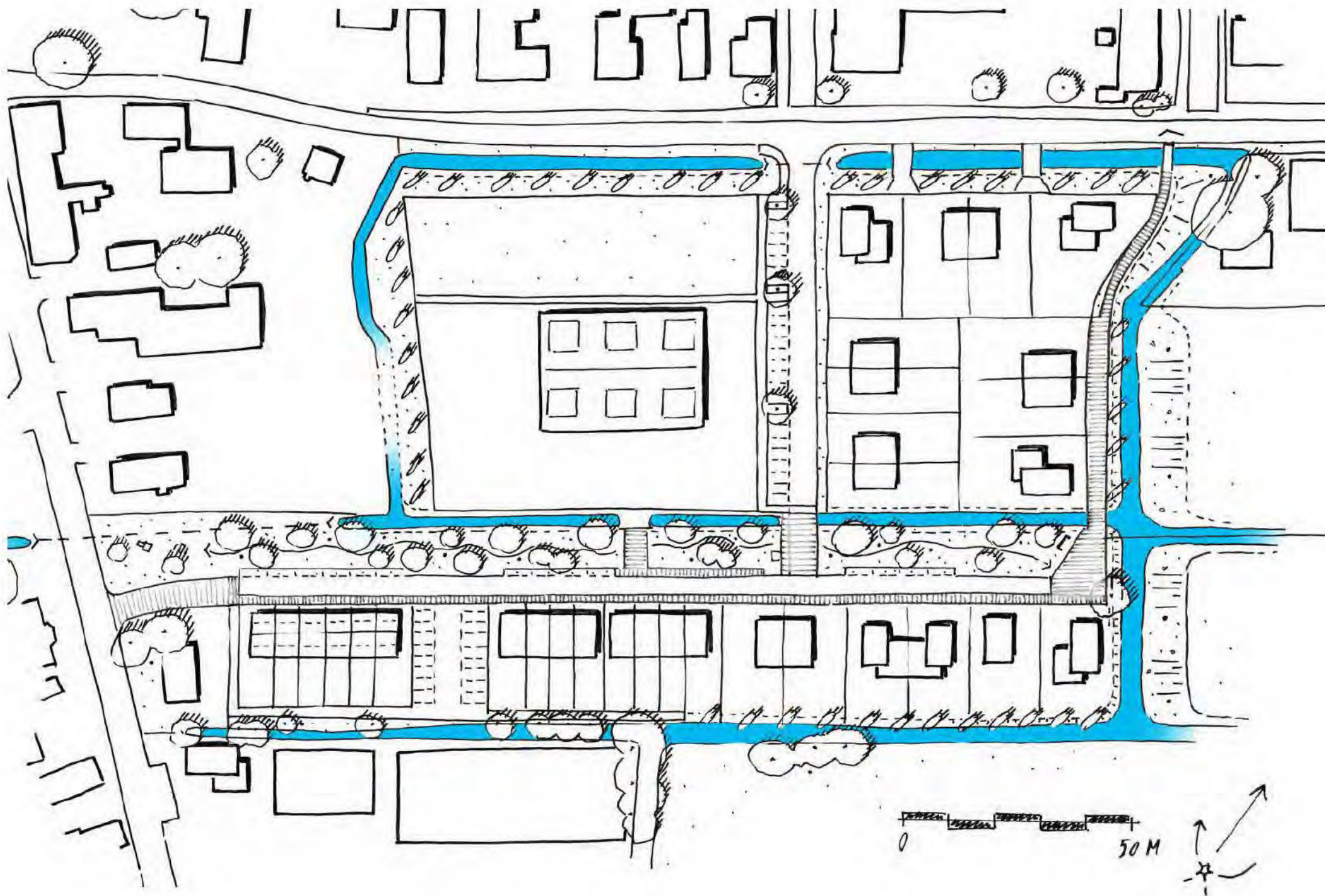
1. Dorpsstructuur Leerbroek

1] Leerbroek is een dorp in de gemeente Vijfheerenlanden, in de Nederlandse provincie Utrecht. Leerbroek dankt de naam aan de oude waterloop de Leede. De 'Leede' komt hier en daar nog naar voren. De oude waterloop bestaat nog altijd, maar lijkt nu niet veel meer dan een sloot. Het plangebied wordt in zuidwestelijke hoek ontsloten vanaf de weg 'Recht van ter Leede', een herinnering aan de oude waterloop.

2] In het hart van het dorp waar de Recht van Ter Leede overgaat in de Dorpsweg sluit de Kerkweg ook op deze oude lintbebouwing aan. Langs de Kerkweg is de bebouwing van veel recenter datum. Deze drie wegen vormen de hoofdontsluiting van het dorp en hebben zo geleid tot de karakteristieke T-structuur ervan.

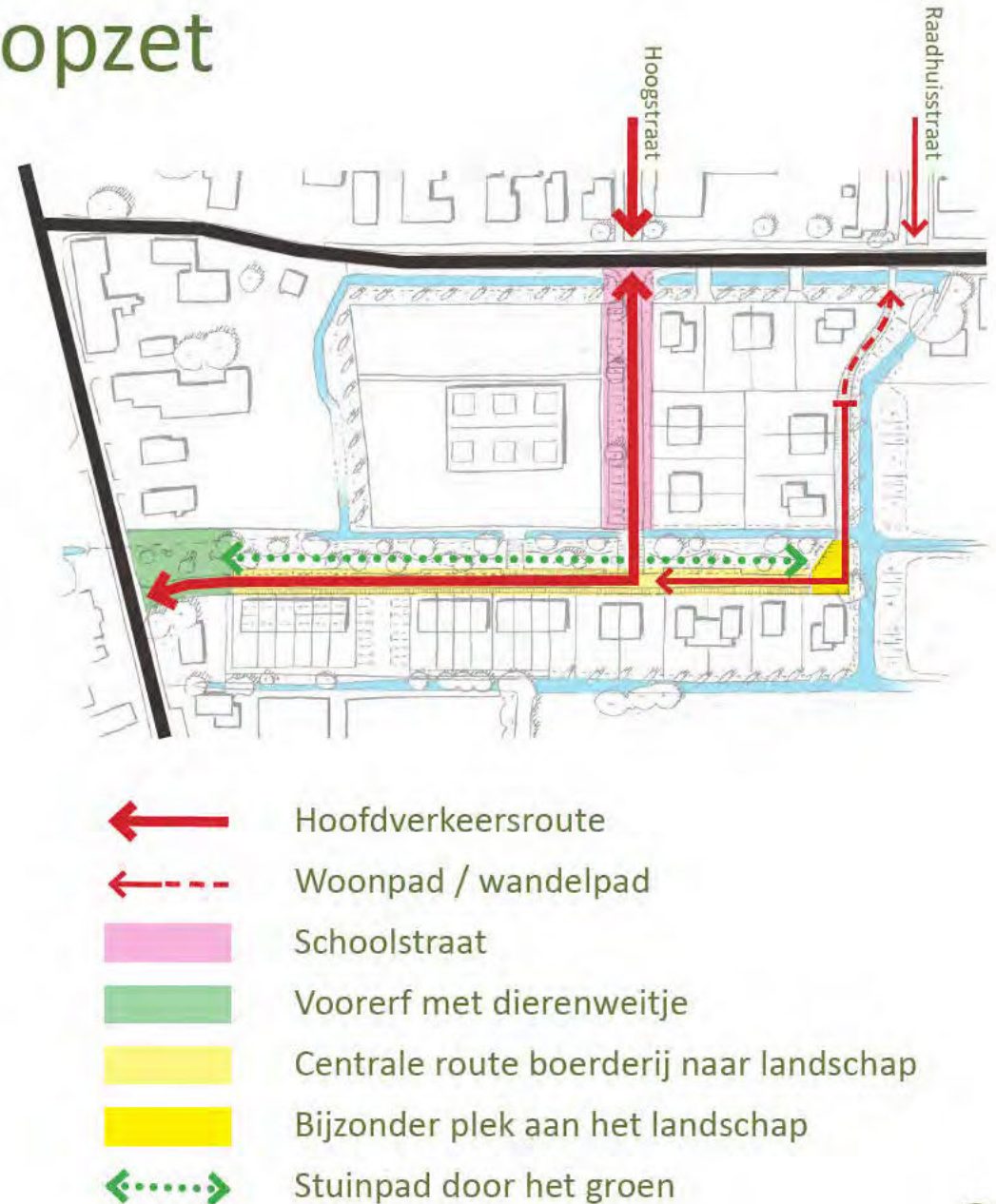
3] De nieuwe woonbuurten zijn in de oksel tussen deze wegen gesitueerd om en achter de kerk. De wegen in deze nieuwe uitleg ontsluiten nog steeds op deze hoofdwegen van de zo kenmerkende T-structuur en koppelen deze als het ware door.



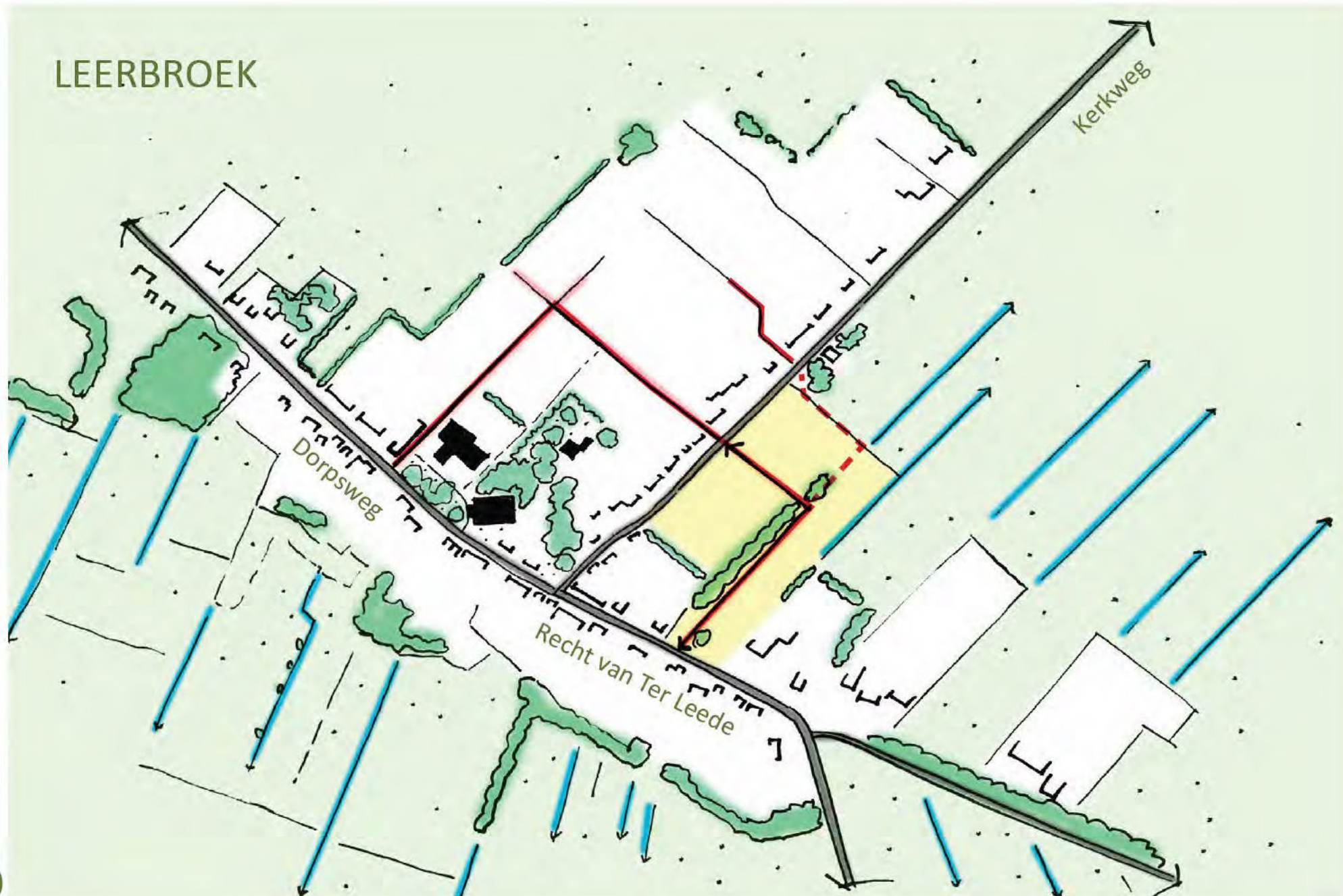


2. Stedenbouwkundige opzet

- 1] Het planvoorstel betreft feitelijk gezien een uitbreiding van het dorp in de tweede oksel van de zo kenmerkende T-structuur tussen Het lint Recht Ter Leede en de Dorpsstraat en de Kerkweg die hier haaks op aansluit.
- 2] De centrale route van de bestaande boerderijwoning voor aan het lint tot achterin het buurtje aan de rand met het landschap vormt de belangrijkste ruimtelijke drager. Deze lijn volgt de bestaande water en groenstructuur in het gebied en wordt beeindigd met een bijzondere plek.
- 3] De wegenstructuur van het nieuwe buurtje sluit aan op de bestaande hoofdstructuur van beide routes, zoals eerder ookal gebeurt is bij de dorpsuitbreiding aan de andere zijde van de Kerkweg.
- 4] De Hoogstraat wordt doorgetrokken over de Kerkweg en ontsluit hier de nieuwe school. Over de bestaande sloot sluit deze aan op de centrale route van de boerderij naar het landschap.
- 5] Ook de bestaande Raadhuisstraat wordt aangesloten op het nieuwe buurtje. Aan de andere zijde van de Kerkweg verbindt een nieuw voetgangersbruggetje deze weg met het woonpad en de bijzondere plek.



LEERBROEK



6] De bestaande watergangen zijn het vertrekpunt geweest voor de indeling van het nieuwe buurtje.

7] De groenstructuur sluit hierop aan. Langs de lange waterlopen zijn groensingels gerealiseerd, die de lange landschappelijke slagen in deze nieuwe buurt blijven benadrukken en versterken. Zij zorgen voor beschutting langs het 'struinpad' of op de begrenzing met de bedrijvigheid op het buurperceel.

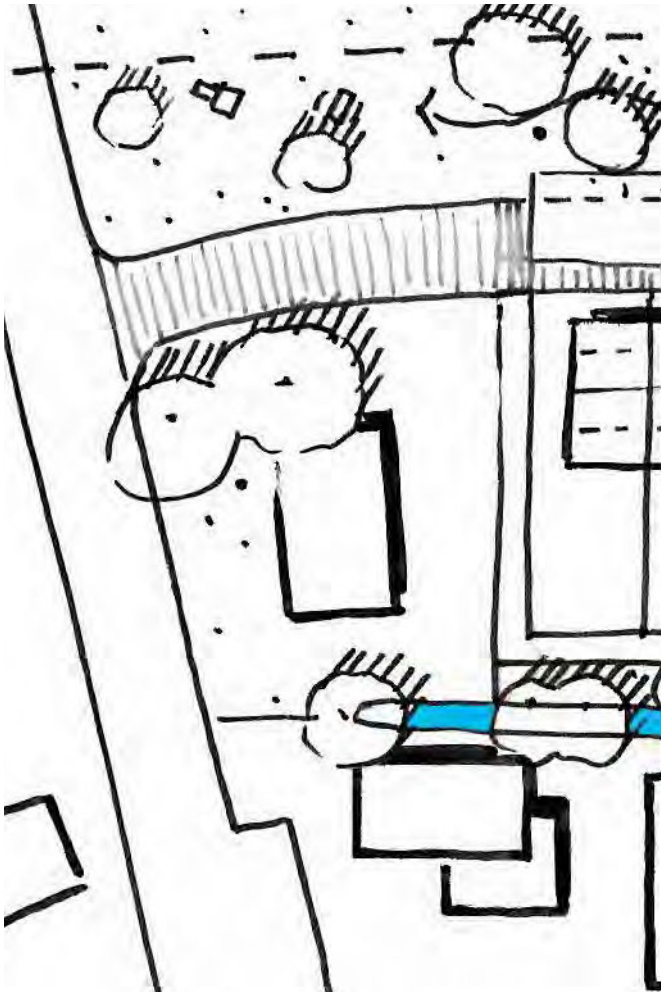
8] De andere waterlopen worden aangezet met eenvoudiger en meer transparante rijen knotwilgen.

9] Op specifieke plekken, zoals het voorerf, de bijzondere plek aan het landschap en de Schoolstraat is op een andere manier met groen gewerkt. Hier zijn afhankelijk van de functie een of meer grotere, meer zelfstandige, bomen ingepast.

10] Voorstel is, vanwege de beperkte omvang, om dit buurtje als één geheel te beschouwen en uit te werken volgens één benadering. Op de volgende pagina's worden de verschillende elementen van het plan beschreven en worden accentverschillen toegelicht. We gaan hier graag over in gesprek.



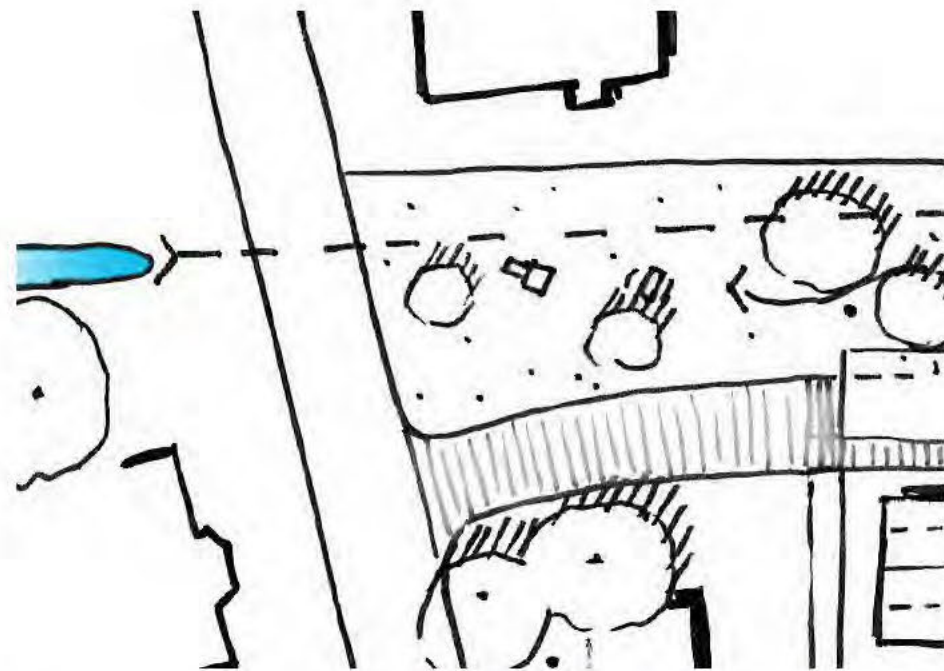
-  Watergang / greppel
-  Duiker
-  Voorerf met dierenweijtje
-  Centrale groensingel
-  Bijzonder plek aan het landschap
-  Groensingel met wisselende beplanting
-  Aanplant met knotwilgen
-  Solitaire bomen



a. Boerderijwoning opgeknapt

- 1] De bestaande boerderijwoning aan het Recht van Ter Leede betreft een karakteristieke boerderij uit 1862. De achterliggende schuur is hieraan vastgebouwd en uitgevoerd met een karakteristieke Mansardekap.
- 2] De woning wordt opgeknapt en de bestaande voortuin met hagen, bomen en grind blijft goeddeels bewaard. De inrit aan de zuidzijde van het pand verdwijnt. Deze ruimte wordt betrokken bij de opgeknapte boerderijwoning.
- 3] De achtergelegen opstallen wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De schuur met karakteristieke mansardekap kan als inspiratie dienen voor de nieuwbouw. Er wordt nu gedacht in materialisering aansluitend bij die van de bestaande schuur. Het is de vraag of alle rijwoningen volgens dit principe worden vormgegeven.

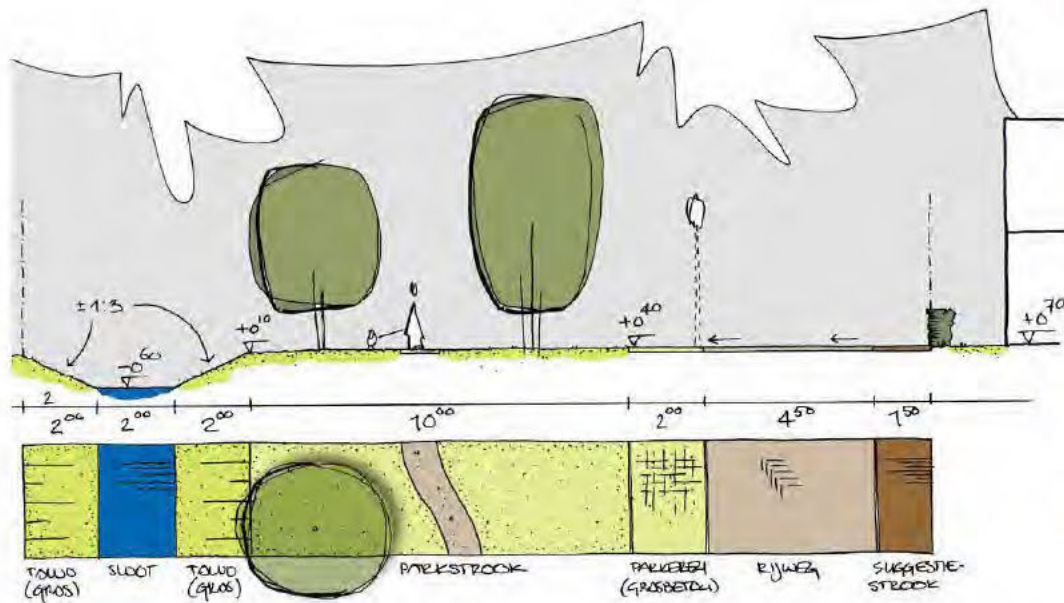
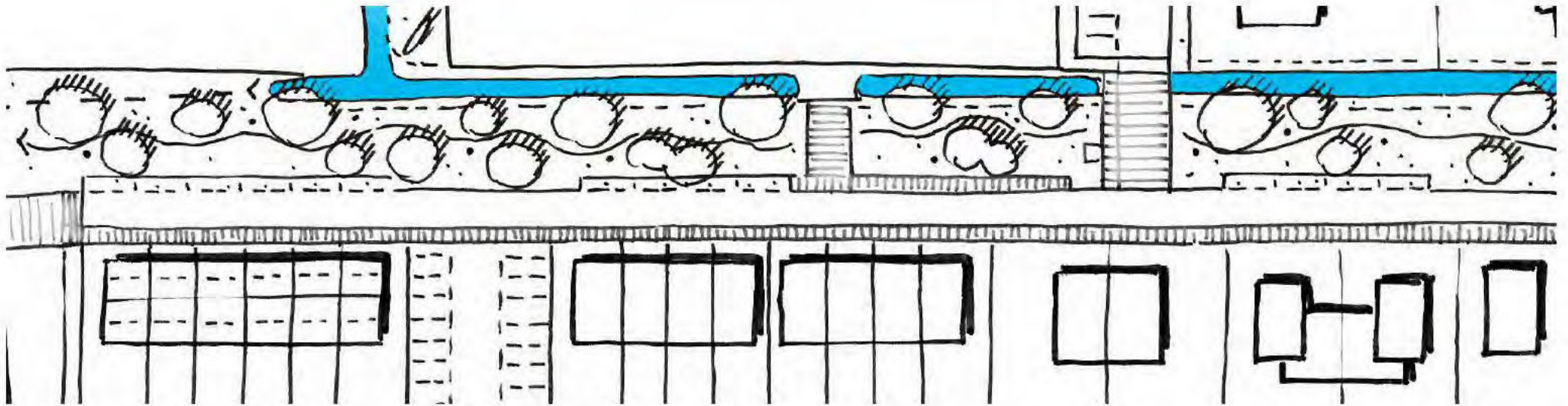




b. Dierenweitje wordt buurtentree

- 1] Ter hoogte van de bestaande entree midden op het kavel, naast de opgeknapte boerderijwoning komt de nieuwe buurtentree met de centrale ontsluitingsweg richting het landschap. Ten noorden van deze weg ligt nu een open (dieren) weitje met een belangrijke duiker.
- 2] Het dierenweitje behoudt dit karakteristieke open karakter aan het lint en wordt ingericht met enkele elementen die meer aansluiten bij het gebruik ten behoeve van een woonbuurt.
- 3] Deze bestaat uit: nieuwe aanplant met enkele fruitbomen mogelijk enkele zitelementen en informele spelaanleidingen voor de kleinste kinderen





c. Centrale ontsluiting richting het landschap

- 1] Vanaf de oude boerderijwoning komt, als het ware een langgerekt boerenpad van het erf langs de schuuren naar het landschap, een centrale ontsluiting door de buurt te liggen. Deze route vormt samen met de naastgelegen groensingel en de oude sloot de belangrijkste drager van het plan.
- 2] De hoeveelheid verharding langs deze ontsluiting is zo veel mogelijk beperkt. Dit is bereikt door het langsparkeren uit te voeren in halfopen verharding met een groen beeld en het traditionele onderscheid tussen rijbaan en trottoir op te lossen in een verhardingsvlak zonder hoogteverschillen, waardoor de gemiddelde snelheid beperkt wordt en het profiel smaller kan worden uitgevoerd. Voor de voetgangers is wel een 'suggestiestrook' opgenomen voor de voortuintjes van de woningen.
- 3] De groenstrook langs de bestaande sloot wordt aangeplant met verschillende inheemse bomen en struiken. Hier tussendoor ligt een halfverhard 'struinp pad' dat gebruikt kan worden als onderdeel van een ommetje door de buurt.





frisse moderne rijwoningen



rijwoningen met "mansardekap"



referentie: schuurwoningen



referentie: schuurwoningen

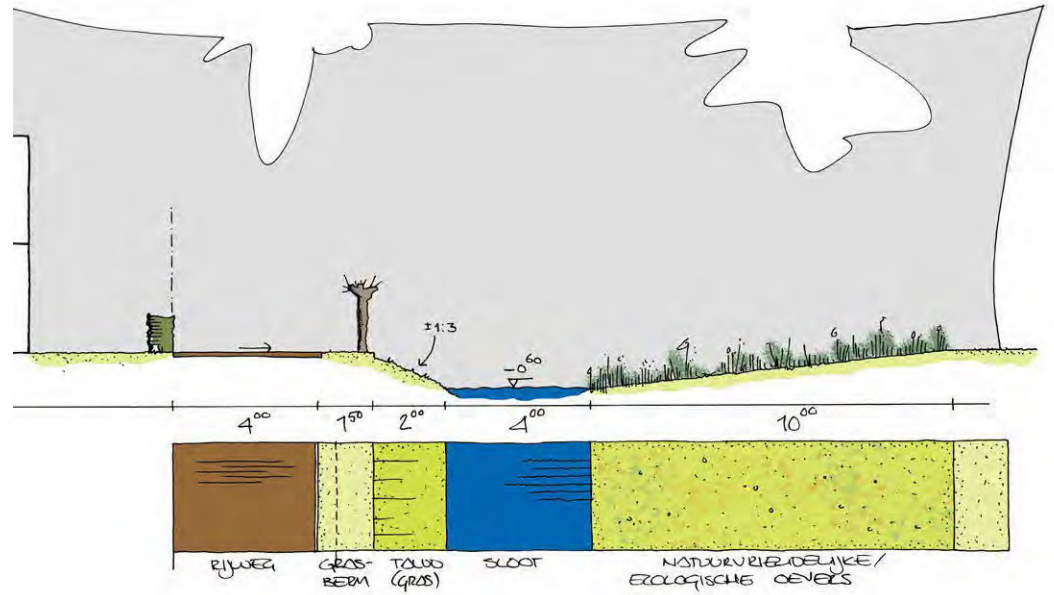
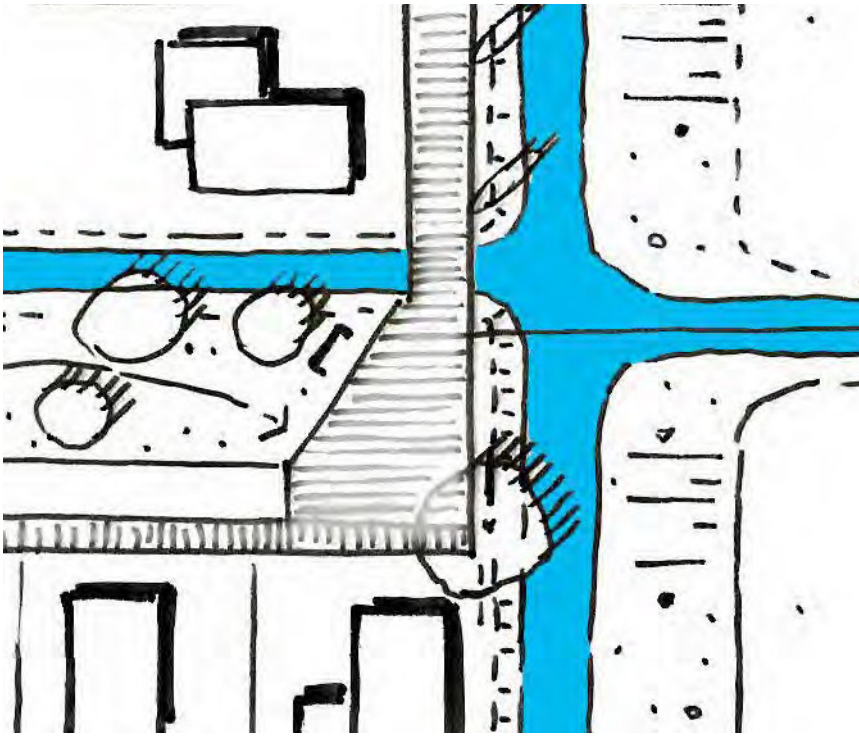
d. Een eerste architectuurbeeld

1] Langs de centrale ontsluiting zullen vrijwel alle verschillende bebouwingsvormen in de nieuwe buurt zichtbaar zijn. In het begin, vlakbij de opgeknapte boerderijwoing, zijn de rijenwoningen gesitueerd (een lange en twee kortere rijtjes), gevolgd door tweekappers en meer richting het landschap de vrijstaande woningen.

2] Over het algemeen wordt er gedacht aan een bepaalde dorpse karakteristiek, met: eenvoudige volumes met heldere kapvormen, met een zekere variatie in rooilijnen, kaprichtingen en materialisatie. In de architectuur wordt gewerkt met (een variatie in) lichte overstekken, mastgoten en een bescheiden detaillering. Bergingen en garages worden uitgevoerd met een (flauwe) kap. In hoeverre deze afwisseling moet worden geordend per 'sfeer' of mag worden toegepast op het buurtje als geheel is nog open voor discussie.

3] Op dit moment is de insteek om de eerste en langste rij rijwoningen achter de bestaande boerderijwoning vorm te geven als een schuurvolume. Daarmee wordt verwezen naar het van oorsprong agrarische karakter van het lint. De overige architectuur zal er een van een dorpse uitbreiding zijn.

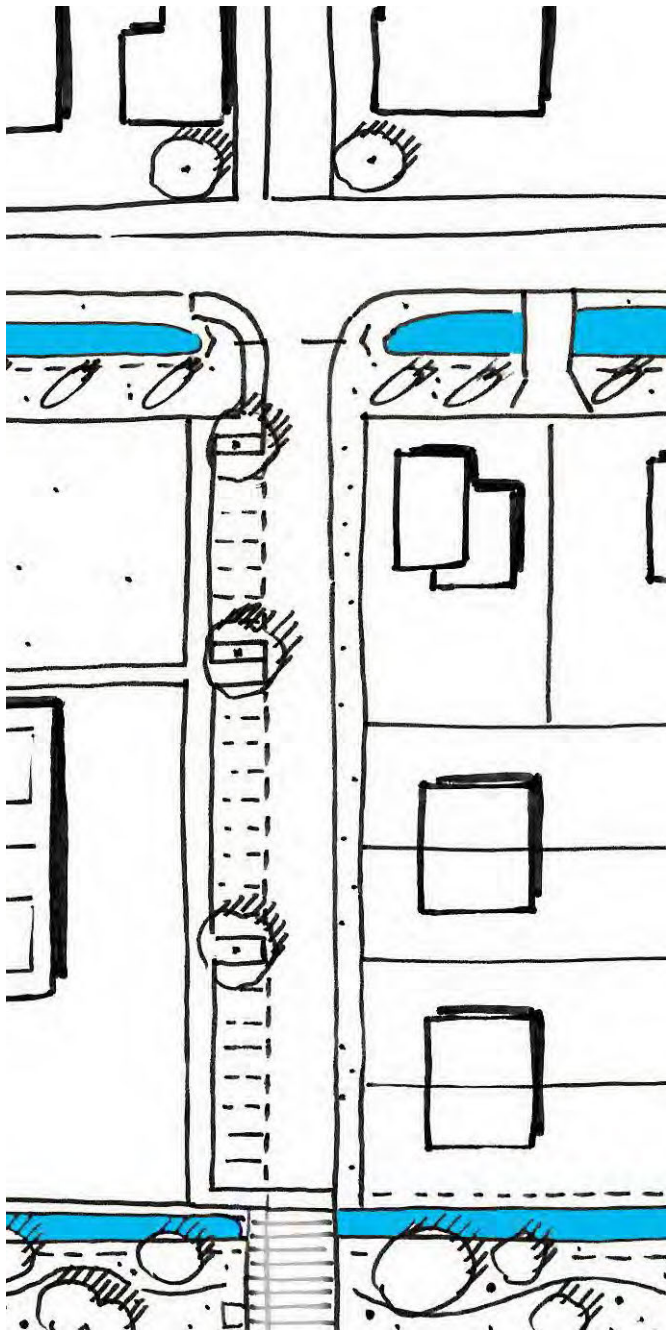




e. Overgang naar het landschap

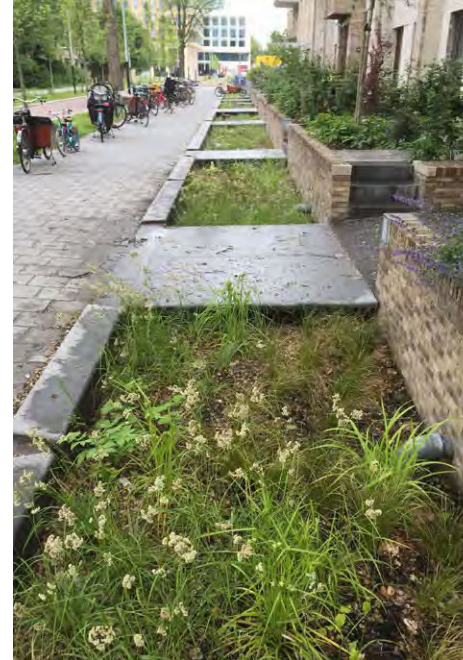
- 1] Op het einde van de centrale ontsluitingsweg komen de buurt en het landschap bij elkaar. Inzet is om deze plek niet speciaal als zodanig vorm te geven, maar om met de inrichting aan te sluiten bij de functionele ontwerptaal van het boeren-erf: met een sloot, een hek een boom en een bank.
- 2] Tussen de weilanden en de nieuwe buurt wordt een nieuwe sloot gemaakt als afscheiding. Deze wordt aan de zijde van de buurt aangeplant met knotwilgen en krijgt hier een normaal talud. Aan de landschapszijde wordt de sloot uitgevoerd met een ecologische oever (flauwer talud). Goed voor de biodiversiteit en de waterberging in het gebied!
- 3] Op het einde van de centrale ontsluiting gaat deze om de hoek verder in een smaller woonpad, dat enkele woningen langs de landschapszijde ontsluit en dat uiteindelijk verder gaat als voetpad naar/over de Kerkweg richting de Raadhuisstraat.
- 4] Op deze bijzondere plek wordt de verharding verbreed aangelegd, zodat bewoners en bezoekers hier goed kunnen draaien en keren. Deze verbreding, welke slechts in beperkte mate voor autoverkeer gebruikt zal worden, doet tevens dienst als verblijfsplek op de overgang met het landschap. Hier sluit ook het halfverhard 'struinpad' uit de groensingel op aan.

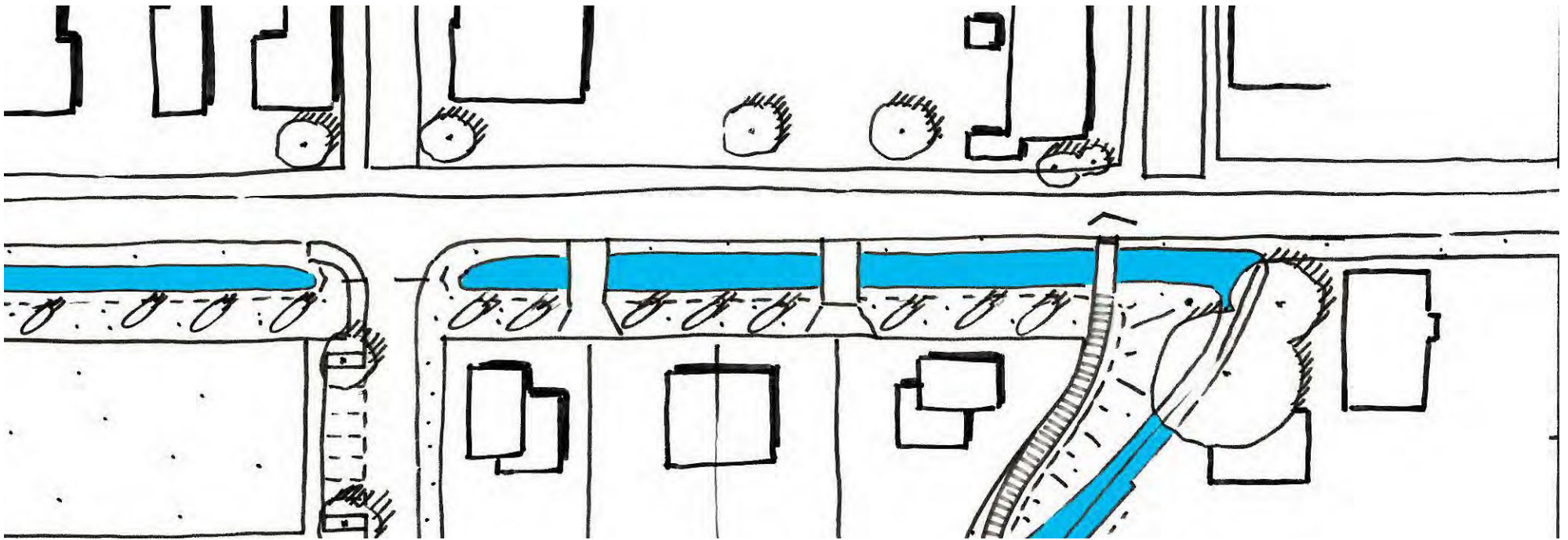




f. Schoolstraat (of verlengde Hoogstraat)

- 1] De verlengde Hoogstraat neemt een speciale plaats in in het plan. Naast het feit dat deze straat precies in het verlengde ligt van een andere straat gelegen in een uitbreiting, zal deze straat ook het gros van de verkeers- en parkeerbewegingen voor de nieuwe school krijgen te verwerken. De straat is hier primair voor ingericht.
- 2] De vraag ligt open in hoeverre twee zijden van de straat moeten worden uitgevoerd met een trottoir, of dat deze aan de woningzijde ook met een groene berm mag worden uitgevoerd.
- 3] Samen met de centrale ontsluiting en de Kerkweg vormt de de Schoolstraat de belangrijkste ontsluiting van het nieuwe buurtje. De aansluiting op deze wegen en het ontwerp ervan moet nog verder uitgewerkt worden.





g. Kerkweg

- 1] De Kerkweg is van oudsher een eenzijdig bebouwde straat. Vrijwel alle woningen hieraan zijn opgebouwd uit één laag met een eenvoudige kap. In het voorliggende plan zijn ook aan de oostelijke zijde enkele nieuwe woningen gesitueerd.
- 2] In tegenstelling tot de de woningen elders in de nieuwe buurt zijn deze via een duiker/brug over het water te bereiken in een meer landschappelijke setting. Het betreft grote kavels, waarvan de woningen groter zijn verder uit elkaar liggen. Inzet is om deze woningen uit te voeren in een laag met een grote kap en om de gootlijn laag te houden.





3. Deelaspecten

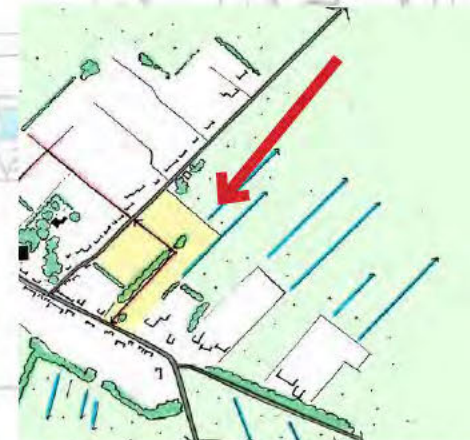
1] Ecologische oevers > Aan de noordoostzijde van het plan, wordt naast de nieuw te graven watergang een ecologische oever met flauw talud aangelegd. Deze inpassing is interessant voor de vergroting van de biodiversiteit en biedt een fraai uitzicht op het landschap. Tevens is dit een mooie oplossing om op een natuurlijke manier te voorzien in extra waterberging volgend uit de wateropgave. Afhankelijk van de exacte invulling van de wateropgave kan bepaald worden deze ecologische oevers ook aan te leggen langs de Kerkweg en in de overgangszone met de achtertuinen van de bestaande woningen. (Als vuistregel geldt dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare verharding).

2] Parkeren > Door Megaborn is in 2019 een onafhankelijk verkeersonderzoek opgesteld. Aan de hand van de parkeernormen van de gemeente en de beschikbare kengetallen over het dubbelgebruik is berekend dat naast de beschikbare capaciteit op eigen terrein nog eens 55 parkeerplaatsen in het openbaar gebied benodigd zijn. Deze zijn verdeeld over de centrale ontsluiting en Schoolstraat (Verlengde Hoogstraat).

Hoofdgroep	Categorie	Parkeernorm p.p. eenheid	Aantal / hoeveel- heid	Parkeervraag								
				Theore- tisch maximum	Op basis van dubbelgebruik							
					Werkdag-				Koop- avond	Zaterdag-		Zondag- middag
					ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Wonen					50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
	Koop, vrijstaand (min 1 pp op eigen terrein)	1,3 / woning	8	11	6	6	10	11	9	7	9	8
	Koop, 2-onder-1-kap (min 1 pp op eigen terrein)	1,2 / woning	10	12	6	6	11	12	10	8	10	9
	Koop, tussen/hoek	2 / woning	14	28	14	14	26	28	23	17	23	20
Onderwijs					100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Basisschool	O.b.v. rekentool CROW	24	24	24	24	0	0	0	0	0	0
	BSO / Kinderopvang	'Parkeren en verkeer'	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0
Totaal				80	55	55	47	51	42	32	42	37

Uit: Verkeersonderzoek locatie Slagboom Leerbroek, Megaborn 29-05-2019

achterkanten rond de school



historische boerderijwoning
moet worden gesloopt

achterkanten rond de school

veel tuinen op het noordwesten

belendende schuren bepalen voor een belangrijk deel het
beeld van de buurtontsluiting en de route naar de school

BUURPERCEEL

LANDSCHAP

BIJLAGE I - Afweging

In 2019 is voor de Slagboomlocatie in Leerbroek een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld en is na het overeenkomen van de Anteriuere Overeenkomst met de gemeente de procedure opgestart. De gemeente Vijfherenlanden heeft middels een mail van 11 december 2019 de provincie Utrecht de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan “Recht van ter Leede 40 Leerbroek”.

De provincie heeft een aantal belangrijke opmerkingen gemaakt, onder andere over de overgang van het nieuwe buurtje naar het omliggende landschap. Dit sluit aan bij de kaders vanuit het Integraal Landschapskader van de gemeente Vijfheerenlanden. Een aantal oplossingsrichtingen is de revue gepasseerd, maar uiteindelijk niet voorgesteld in deze presentatie.

Gemeente heeft de initiatiefnemer verzocht om een van de afgevalen alternatieven op te nemen als bijlage bij het stuk om haar afweging nader te kunnen toelichten in het gesprek met de Provincie. In het hier getoonde alternatief is de ontsluiting samen met het centrale groen naar de buitenrand van het plangebied verplaatst, zodat aan alle kanten voorkanten en groen richting op het landschap zijn georiënteerd.

Hier is uiteindelijk niet voor gekozen om dat bij deze opzet 1] de historische boerderijwoning zou komen te vervallen, 2] de school wordt aan meerdere zijden zou worden omgeven door achterkanten en 3] dat de groene kwaliteit in de buitenrand voor een belangrijk deel naast de hoge agrarische schuren van het belendende perceel zou komen te liggen. Door de groene drager als kwaliteit binnen het plangebied te houden kan het beeld (openbare ruimte en de omliggende architectuur) van deze verbinding tussen het historische lint, de nieuwe buurt en het landschap toekomstbestendig worden vormgegeven.

In het voorkeursmodel is de Noordoostrand van het plangebied uitgevoerd met voorkanten, een groen ingericht ommeetje en een ecologische oever. Deze overgang naar het landschap wordt daarbij beschouwd als beeldbepalend voor het dorpsilhouet (van afstand), waar de Zuidoostrand minder bepalend is en meer als een kavelgrens haaks op het agrarisch lint wordt beschouwd.



Buro Beuk
Stedenbouw & Landschap

"De Stadstuin"
Europalaan 20
Kantoor 2.1.6.
3526 KS Utrecht

www.burobeuk.nl

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [RuimtelijkePlannen](#)
Onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan Recht van ter Leede 40 Leerbroek, provinciale reactie
Datum: donderdag 30 januari 2020 13:28:27
Bijlagen: [GRO Reactie voorontwerpbestemmingsplan 3.1.1. Wro opmerkingen.pdf](#)

Beste mevrouw [REDACTED],

In de bijlage treft u onze provinciale reactie aan. De brief is ook per post aan u verzonden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling
Domein Leefomgeving

Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Telefoon: 06 [REDACTED]
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag t/m donderdag



Gemeente Vijfheerenlanden
Postbus 11
4140 AA LEERDAM

30 JAN. 2020

DATUM 20 januari 2020
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2019-2531
NUMMER 820342B4
UW BRIEF VAN 11 december 2019
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE [REDACTED]
DOORKIESNUMMER 06 - [REDACTED]
FAXr
E-MAILADRES [REDACTED]@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP Reactie voorontwerpbestemmingsplan
Recht van ter Leede 40 Leerbroek

Geacht college,

In uw e-mail van 11 december 2019 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Recht van ter Leede 40 Leerbroek" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (verder: PRV)

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Op het perceel Recht van ter Leede 40a in Leerbroek is een melkveehouderij gevestigd. Dit bedrijf wordt verplaatst naar een andere locatie, omdat daar mogelijkheden zijn om de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. De vrijkomende locatie Recht van ter Leede 40 wil de gemeente Vijfheerenlanden herontwikkelen. De locatie wordt geschikt geacht om een nieuwe basisschool te realiseren. Om deze ontwikkeling te kunnen bekostigen wordt op de locatie en de aangrenzende gronden ook 32 woningen gerealiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan "Recht van ter Leede 40" maakt de realisatie van de basisschool en de woningen mogelijk.

Wij begrijpen de keus om op de vrijgekomen locatie, grenzend aan de kern Leerbroek, nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, die nu nog geldt totdat de provincie Utrecht voor haar grondgebied een nieuwe verordening heeft vastgesteld, biedt mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling dient dan wel te voldoen aan de voorwaarden uit artikel 2.2.1, lid 1 van de Verordening. Het toevoegen van 32 woningen bij een kleine kern als Leerbroek is een forse uitbreiding. Wij vragen ons af of deze toename aan woningen passend is bij de grootte van de kern. Daarnaast ontbreekt in de toelichting van het concept bestemmingsplan een ruimtelijke motivering voor

de realisatie van de 32 woningen en de verbetering of versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de realisatie van deze woningen. Wij gaan graag met u in overleg om deze ontwikkeling verder met u te bespreken. Het concept van de Provinciale Omgevingsverordening biedt wellicht aanknopingspunten.

Los van de vraag of de hoeveelheid toe te voegen woningen aanvaardbaar is, is de gekozen locatie vanuit landschap gezien een logische. In de uitwerking zijn ook verschillende landschappelijke aspecten meegenomen. De verkavelingsrichting en het slotenpatroon zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Echter de lintstructuur is niet op de goed wijze aangepakt. Het oude lint ligt langs de Recht van ter Leede. Juist aan die zijde wordt er met rijtjeswoningen gewerkt, die daarin niet passen. Er is nu een lint langs de Kerkweg en hier passen de rijtjeswoningen beter in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied. Kijkend naar oude kaarten (bijvoorbeeld Topotijdreis), blijkt dat de ontwikkelingen langs de Kerkweg van recente datum zijn.

Als laatste is in de toelichting de aansluiting op de bestaande kern en het stoppen van de verloedering als belangrijkste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit beschreven. Vanuit landschap is die er zo niet. Er is onvoldoende aandacht voor de overgang tussen het nieuwe wijkje en het veenweidegebied. De achtertuinen grenzen er nu aan. Ook het uiteinde van de zichtas krijgt geen landschappelijke aandacht van bijvoorbeeld een uitzichtpunt. Daarnaast zijn er geen mogelijkheden meegewogen voor ommetjes (stad-landverbindingen) waardoor het landschap beleefbaar wordt.

Is het te overwegen om de school aan de rand van het landschap te situeren, zodat er meer openbare ruimte in een groene overgangszone gemaakt kan worden. Ook hierover gaan wij graag met u in overleg.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met mevrouw [REDACTED] in overleg te treden voor nadere afstemming.

De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Hoogachtend,

[REDACTED]

Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Cc: [RuimtelijkePlannen](#)
Onderwerp: Reactie concept ontwerpbestemmingsplan Recht van ter Leede 40 Leerbroek
Datum: woensdag 21 oktober 2020 14:05:00
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste heer [REDACTED]

Onze opmerkingen die we onder meer gemaakt hebben in ons eerdere advies en tijdens het overleg met jullie afgelopen mei zijn passend opgelost.

- De groene as door het gebied is een duidelijke eenheid en heeft een goede beëindiging met een logisch rustpunt gekregen.
- Vanaf dit punt worden de woningen ontsloten en deze loopt door in een wandelpad, waardoor een logisch ommetje ontstaat.
- De overgang naar het landschap is met de inrichting van de aan de wandelroute grenzende slootrand goed vormgegeven.

Wij kunnen ons vinden in de aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn gemaakt

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Beleid



Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO) | Afdeling Stedelijke Leefomgeving (SLO)

Provincie Utrecht | Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht

T 06 [REDACTED] | E [REDACTED] [@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)

Ik werk op maandag tot en met donderdag.

Denk voor het printen van deze e-mail aan het milieu