



Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Rijsenburgsehof' Florastraat 6 in Driebergen-Rijsenburg

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	6
1) <i>Parkeerplaats.</i>	6
2) <i>Zijraam laten vervallen.</i>	6
2.2 <i>Reclamant 2</i>	7
2.2.1 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	16
1) <i>Schaduwwerking en planschade.</i>	16
2) <i>Beeldkwaliteit.</i>	16
3) <i>Gedetailleerde beschrijving inrichting.</i>	16
4) <i>Aansluiting fietspad buiten het plangebied.</i>	16
5) <i>Gevolgen voor de waterhuishouding.</i>	17
6) <i>Waterhuishouding en bodemkwaliteit.</i>	17
7) <i>Zorg om de afwatering in het plangebied en voor omliggende woningen.</i>	17
8) <i>Onveilige verkeerssituatie.</i>	17
9) <i>Vooroverleg noodzakelijk.</i>	17
2.3 <i>Reclamant 3</i>	18
2.3.1 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	19
1) <i>Groenvoorziening / Vleermuizen</i>	19
2) <i>Erfafscheidingen.</i>	20
3) <i>Grond mechanisch onderzoek en fundering.</i>	20
4) <i>Water.</i>	20
5) <i>Informatie en communicatie.</i>	20
3. Nota van wijzigingen	20
3.1 <i>Toelichting</i>	21
3.2 <i>Regels</i>	21
3.3 <i>Verbeelding</i>	21
Bijlage: Schaduwstudie.....	22

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan realisatie van in totaal 23 woningen op de locatie van de Handelsstal De Bruijn in Driebergen-Rijsenburg. Tot voor kort was op dit terrein een internationale handelsstal voor sportpaarden aanwezig. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld.

Het plangebied bevindt zich op het terrein tussen de Florastraat, Rijsenburgselaan, Kardinaal Alfrinklaan en J. Eijkmanlaan in Driebergen-Rijsenburg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 19 augustus tot en met 30 september 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Rijsenburgsehof" te Driebergen-Rijsenburg.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rijsenburgsehof' in Driebergen-Rijsenburg heeft met ingang van 19 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 30 september 2016). Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is meerdere malen samen met de ontwikkelaar gepresenteerd. Op 4 maart 2008 en vervolgens op 24 januari 2012 zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd en zijn omwonenden door de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van het plan. Naar aanleiding daarvan is het stedenbouwkundig plan op een aantal onderdelen aangepast. Dit heeft geleid tot vaststelling van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan in 2012.

Binnen de kaders van stedenbouwkundig plan is het plan verder uitgewerkt en nog iets aangepast. Om omwonenden hierover te informeren is op 11 mei 2016 een nieuwe bijeenkomst georganiseerd. Veel belangstellenden hebben kennis kunnen nemen van de nieuwe plannen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen op 20 respectievelijk 28 en 29 september jl. De inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie zijn in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, maar is wel –voorafgaand aan de ontwerpfase- in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet wor-

den. In de Toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf (§ 6.2.1) opgenomen met betrekking tot dit vooroverleg en de uitkomsten ervan.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Nu de gemeenteraad wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn zes weken bedragen.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz. Om praktische redenen zijn indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.) horen.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld. In bijlage 1 treft u de naam- en adresgegevens aan van de respectievelijke reclamanten.

2.1 Reclamant 1

Beste gemeenteraad,

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan "Rijsenburgsehof, Driebergen". Als toekomstige buren van de Rijsenburgsehof in Driebergen volgen wij al geruime tijd met veel interesse de ontwikkelingen rond deze inbreidingslocatie. Ons perceel grenst aan de achterzijde voor een groot deel aan wat straks de Rijsenburgsehof gaat zijn.

Wij willen graag op 2 punten zienswijze indienen:

- 1. De zijkant van ons perceel grenst straks aan de parkeerplaatsen die zijn ingetekend aan de rechterkant wanneer men de Rijsenburgsehof betreedt. Met de nieuwe toegang op de Rijsenburgselaan die gecreëerd wordt door deze nieuwbouw, komt ons perceel ook aan de achterzijde aan de openbare weg te liggen. Doordat dit in de huidige situatie niet het geval is, willen wij met deze verandering ook een toegang tot de achterkant van ons perceel krijgen. Dit is mogelijk door één parkeerplaats te wijzigen in openbare weg. De rapporten gelezen hebbende, is dit geen bezwaar met betrekking tot de parkeernorm die gehanteerd wordt voor dit gebied. Deze wordt namelijk ruimschoots gehaald (zie ook "paragraaf 4.10.1 Parkeerbalans" van de Toelichting. Hierin wordt gesteld dat volgens de geldende GVVP voor dit aantal woningen 40 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het plan zijn 44 plaatsen ingetekend). Ook wanneer één parkeerplaats minder wordt gerealiseerd, voldoet het plan nog steeds aan de geldende parkeernorm.*

Voorstel: Eén parkeerplaats opheffen en een uitweg realiseren grenzend aan ons perceel (perceelnr 1865), zoals aangegeven met blauwe arcering op de tekening (bijlage 1)

- 2. Achter ons perceel worden rijwoningen gerealiseerd. De hoekwoning die aan ons perceel grenst, heeft op de tekeningen een zijraam op de zolderverdieping. Deze geeft uitzicht op onze tuin en gaat ten koste van de privacy in onze tuin. Volgens artikel 50 uit het Burgerlijk Wetboek Boek 5 is dit niet mogelijk. In lid 1 van dit artikel wordt gesteld dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen te hebben, dan wel balkons of soortgelijke werken, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*

Voorstel: Zijraam in de hoekwoning laten vervallen.

Wij vertrouwen erop dat bovengenoemde punten in het bestemmingsplan "Rijsenburgsehof, Driebergen" worden aangepast.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 1:



2.1.1 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

1) Parkeerplaats.

Bij de civieltechnische uitwerking van het plan zal blijken of het mogelijk is om tegemoet te komen aan de wens van reclamant om een uitweg te creëren aan de achterzijde van het perceel van reclamant. Dit valt buiten echter de reikwijdte van het bestemmingsplan.

2) Zijraam laten vervallen.

Hoewel het plaatsen van een zijraam in de uitvoeringsfase bij de omgevingsvergunning aan de orde komt is het juist dat de regeling in het Burgerlijk Wetboek een zijraam op te korte afstand niet toestaat. En we ontkennen ook niet dat nieuwe bebouwing in het plangebied zal kunnen leiden tot vermindering van privacy. De ontwikkelaar heeft aangegeven met deze zienswijze rekening te houden en de regeling uit het burendrecht te respecteren. Dit betekent dat wordt afgezien van het aanbrengen van een zijraam op de verdieping zodat er geen zicht daardoor in de tuin van reclamant zal zijn.

Conclusie: de zienswijze wordt door de gemeente gedeeld voor wat betreft de wens het zijraam te laten vervallen. Dit leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat uitwerkingsaspecten hierin niet worden geregeld, maar alleen de ruimtelijk relevante aspecten.

2.2 Reclamant 2

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op het binnenterrein aan de Rijsenburgselaan en de Florastraat in Driebergen - Rijsenburg ligt de inbreidingslocatie 'Handelsstal De Bruijn'; een internationale handelsstal voor sportpaarden. Voor deze inbreidingslocatie is op 24 mei 2012 door de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan Handelsstal vastgesteld voor de bouw van 26 woningen mogelijk te maken.

Hierbij dienen wij onze zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan in.

Beschrijving ontwerpbestemmingsplan

plan Rijsenburgsehof

Het ontwerpbestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug maken op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat met ingang van 19 augustus 2016 gedurende zes weken (tot en met 30 september 2016) het ontwerpbestemmingsplan Rijsenburgsehof, Driebergen en de daarop betrekking hebbende stukken voor iedereen ter inzage liggen (identificatienummer: NL.IMRO. 1581 .DBGflorastraat6-ON01).

Wat houdt dit bestemmingsplan in

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt de bouw mogelijk te maken van 23 eengezinswoningen, waarvan 16 twee-onder-een-kap en 7 rijwoningen op de locatie van de Handelsstal De Bruijn. Het plangebied wordt bevindt zich op het terrein tussen de Florastraat, Rijsenburgselaan, Kardinaal Alfrinklaan en J. Eijkmanlaan in Driebergen-Rijsenburg. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld omdat kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Verder geeft u aan dat gedurende de inzagetermijn kan een ieder een zienswijze, naar keuze schriftelijk (waar de voorkeur naar uitgaat) of mondeling maar niet per email, indienen bij de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug, Postbus 200, 3940 AE Doorn, met vermelding van het onderwerp: "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Rijsenburgsehof, Driebergen.

Indien u een mondelinge zienswijze wilt indienen verzoeken wij u voor 23 september 2016 contact op te nemen met Geke Veenstra van het team Omgevingsontwikkeling van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, via 0343 56 56 00.

U schrijft: Het plangebied bevindt zich in het dorpshart van Driebergen-Rijsenburg, op de locatie van handelsstal. Het plangebied ligt op het binnenterrein van de bestaande bebouwing aan de Rijsenburgselaan, de Florastraat, Kardinaal Alfrinklaan en de J. Eijkmanlaan. De locatie omvat een totale oppervlakte van bijna 0,8 hectare of 8.000 m².

Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Hoenderdaal'

Ter plaatse van het plangebied geldt nog steeds het bestemmingsplan 'Hoenderdaal', zoals dit is vastgesteld op 28 januari 1978. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden globaal bestemd als "Woongebied - I".

De voorgenomen ontwikkeling wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin afspraken zijn vastgelegd over planschade en plankosten. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zijn er verder geen kosten te verhalen. Hiermee kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan

U schrijft;

11.2 Afwijking 10 % overschrijding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal W/o van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, mits:

- a. medische-, sociale-of welstandtechnische noodzaak aanwezig is;*
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;*
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;*
- d. vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.*

Reactie.

Als gemeente bent u te alle tijde aansprakelijk voor het in behandeling nemen van planschade en de afwikkeling ervan. De nieuw te bouwen komen dicht op de bestaande percelen te staan. Dit heeft grote invloed op het woongenot van de huidige bewoners langs de J.Eijkmanlaan. Er is onvoldoende onderzoek wat de effecten zijn van schaduwwerking op de bestaande woningen. Op grond hiervan tekent de belangenvereniging Handelsstal alvast bezwaar hier tegen aan en kunt u planschade verwachten.

Beeldkwaliteit

U schrijft

Het plan zal moeten voldoen aan de eisen van welstand. Qua architectuur dient een zekere eenheid nagestreefd te worden tussen alle gebouwen. Dat betekent dat in grote lijnen overeenkomsten zijn in vormgeving en materialisering.

Omdat dit nog een voorontwerpbestemmingsplan is past deze uitspraak niet in een voorontwerpbestemmingsplan.

U schrijft:

De architectuur is overigens vrij in kleur en vorm. Dit past niet met wat u schrijft "De architectuur is (semi-)ambachtelijk met veel houtwerk, baksteen en pannen daken". Dit klopt niet met de toelichting dat het plan zich dient aan te passen aan de bestaande woonomgeving

U schrijft:

Op 28 januari 2010 heeft de gemeente het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld (GWP). In het GWP is het gemeentelijke verkeers- en vervoerbeleid opgenomen. Doelstelling van het GWP is te zorgen voor een duurzaam verkeers- en vervoersysteem met een gezonde en verkeersveilige leefomgeving in een groene, bereikbare, economisch gezonde gemeente.

Conform het beleid voor erftoegangswegen is er geen scheiding tussen de verkeerssoorten. De auto is er dus als het ware te gast. De toegankelijkheid, ook voor mensen met een lichamelijke beperking, is goed. Alle bestrating ligt op een niveau. Ter verduidelijking wordt, bij voorkeur in contrasterende bestrating, een separaat voetpad langs de entreeweg aangelegd. Rabatstroken kunnen in de overige straten zorgen voor een optische versmalling.

Reactie

Dit hoort bij de uitwerking van de openbare weg pas beschreven te worden. Dit is een zeer gedetailleerde beschrijving hoe de inrichting van de straat ziet over de inrichting van het openbare gebied

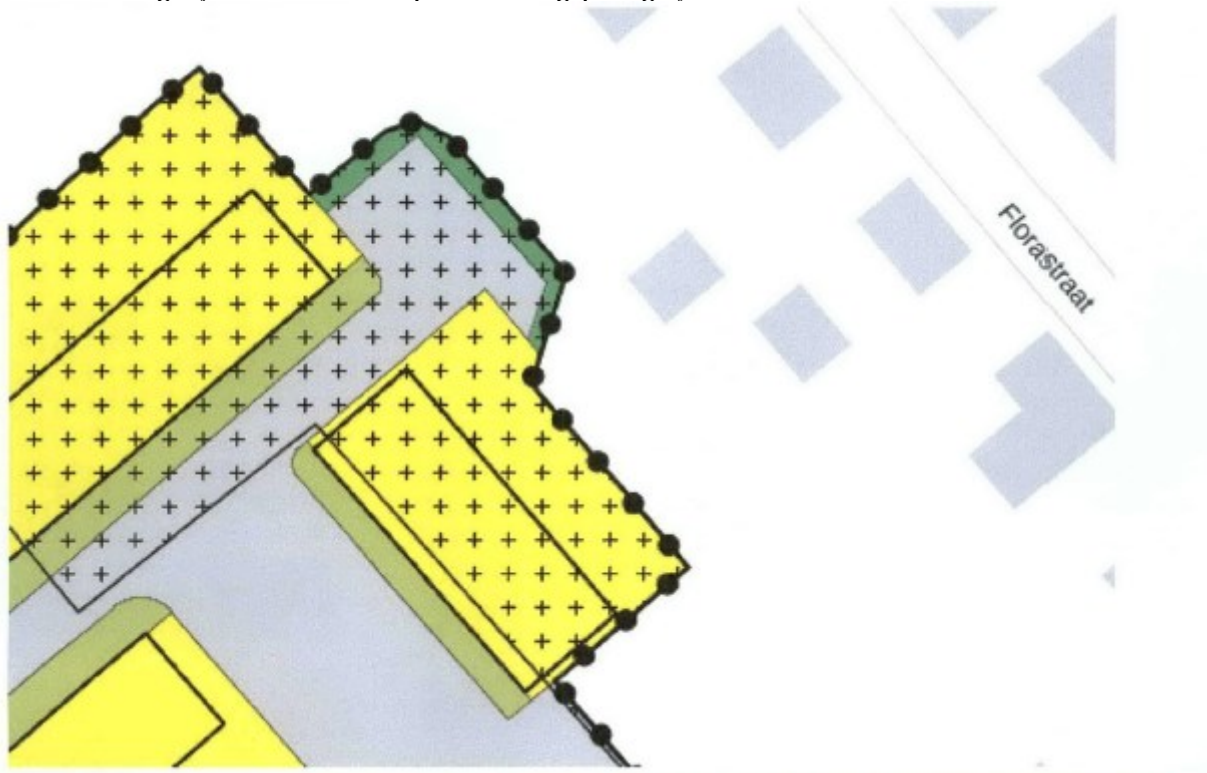
alsmede de aansluiting op de Rijsenburgselaan dient een apart verkeersbesluit voor te worden genomen.

U schrijft:

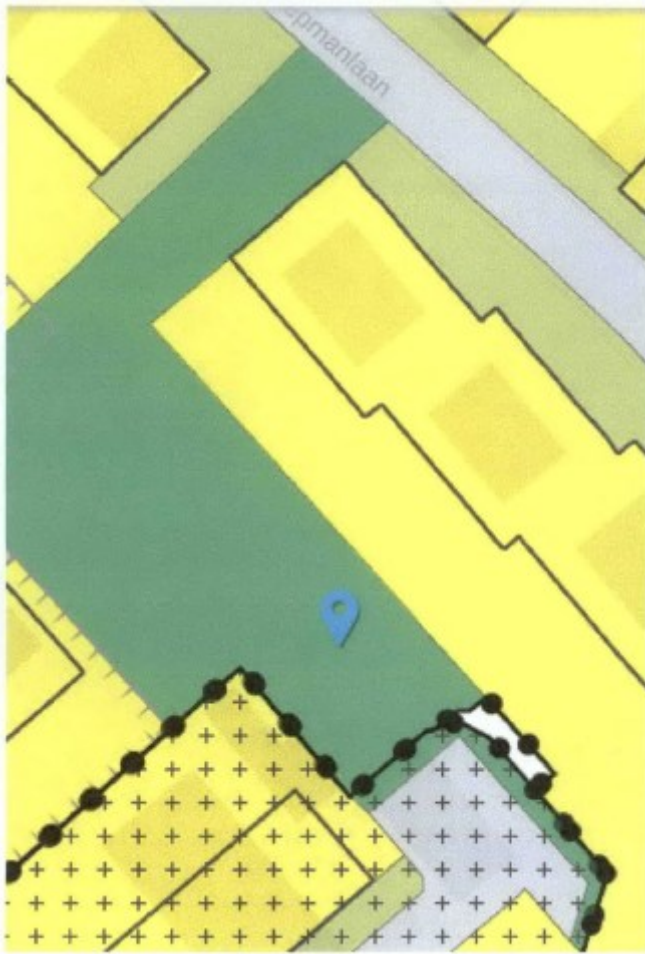
Het gebied is goed per fiets bereikbaar via de genoemde Rijsenburgselaan en de aansluitende wegen. De ontsluiting is op zich voldoende, echter om het voor fietsers te optimaliseren wordt geadviseerd om aan de noordzijde van het plangebied een fietsverbinding te realiseren met het achterliggende fietspad, zodat het plangebied optimaal verbonden is met bijvoorbeeld het treinstation Driebergen - Zeist. Hierbij kan worden aangesloten op het voetpad dat ter plaatse wordt voorgesteld (zie paragraaf 2.2). Deze aansluiting vindt plaats buiten het plangebied.

Reactie

Dit is niet mogelijk het voorontwerpbestemmingsplan geeft aan



De beoogde verbinding dient te komen richting de florastraat. De huidige bestemming is groen en spelen. Een verkeersvoorziening zoals het maken van een fietsverbinding door dit stuk groen en spelen is op grond van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk.



Watertoets en waterhuishoudkundigplan.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen mogen volgens de waterwet vastgesteld 21 december 2009 geen structurele nadelige gevolgen veroorzaken op de omgeving.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Dit voorontwerpbestemmingsplan geeft geen inzicht hoe de ontwikkelaar dit denkt te behalen.

Aanpak volgens de Waterwet indien de bron in het watersysteem is gelegen en de beheerder maatregelen treft omdat de verontreiniging een belemmering vormt voor het bereiken van de gebiedskwaliteit, inclusief dat deel van de verontreiniging dat naar de landbodem is verspreid en tot ernstige risico's leidt.

Er is een bodemvervuiling vastgesteld.

Deellocatie	Resultaten	Conclusies
Weiland	Bovengrond: kwik, lood en bestrijdingsmiddelen >A Ondergrond: lood >A Grondwater: Barium, xylenen, naftaleen >S	Grond en grondwater zijn maximaal licht verontreinigd. De verhoogde gehalten aan diverse bestrijdingsmiddelen zijn mogelijk veroorzaakt door een hoge rapportagegrens. Grond wordt (indicatief) ingedeeld in klasse Industrie
Erf	Bovengrond: kobalt, koper, kwik, lood, zink, PAK >A	Grond en grondwater zijn maximaal licht verontreinigd.

	<i>Grondwater: Cadmium, koper, molybdeen, nikkel, zink >S</i>	<i>Grond wordt (indicatief) ingedeeld in klasse Wonen</i>
<i>Erf/</i>	<i>Grond: koper, lood, zink, PAK,</i>	<i>Grond en grondwater zijn maximaal licht verontreinigd.</i>
<i>binnenbak</i>	<i>DDD, DDE, som drins, minerale olie >A Grondwater: Niet onderzocht</i>	<i>Grond wordt (indicatief) ingedeeld in klasse Industrie (op basis van olie).</i>
<i>Buitenbak</i>	<i>Geen verontreinigingen Grondwater: xylenen, naftaleen >S</i>	<i>De grond onder de geopad snippers is niet verontreinigd. Grond wordt (indicatief) ingedeeld in klasse Landbouw/Natuur</i>
<i>Zink in grondwater</i>	<i>Grond: niet onderzocht Grondwater: molybdeen, zink >S</i>	<i>De zinkverontreiniging is niet meer aantoonbaar.</i>
<i>Puinpad</i>	<i>Grond: niet onderzocht Grondwater: Barium, naftaleen >S</i>	<i>Het puinpad is mogelijk geen bodem maar een (verontreinigde) verhardingslaag.</i>
<i>Slootdempingen</i>	<i>Niet onderzocht</i>	<i>Geen dempingsmateriaal aangetroffen</i>
<i>Asbest</i>	<i>Niet onderzocht</i>	<i>Visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het puinpad is op basis van historie onverdacht (aangelegd voor 1900).</i>
<i>Grondwater algemeen</i>	<i>Zie deellocaties</i>	<i>Het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties met diverse parameters aanwezig. De verontreinigingen leiden echter niet tot potentiële risico's.</i>

De licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee. Er worden geen belemmeringen gezien voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie ten behoeve van wonen en tuinen.

Reactie:

U geeft niet de risico's en gevolgen aan voor de bestaande woonomgeving wanneer hemelwater geïnfiltreerd wordt in de bodem.

Toename verhard oppervlakte en afvoer hemelwater

Door de toename van verhard oppervlakte is watercompensatie noodzakelijk. Omdat in het plan geen oppervlaktewater wordt gegraven zal deze compensatie moeten plaatsvinden door infiltratie in de bodem. Wanneer het hemelwater door middel van infiltratie in de bodem wordt afgevoerd, wordt voldaan aan de uitgangspunten van het waterbeleid.

*Er is geen ander waterbeleid dan alleen de huidige wetgeving volgens de wet Milieubeheer
U schrijft:*

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie.

Het bouwplan voorziet in een toename van 1.400 m2 verhard oppervlakte. Hierbij is de mogelijke verharding in de tuinen (door particulieren) nog niet meegenomen.

De verhardingen van de parkeerplaatsen langs de toegangsweg worden uitgevoerd als half verharding.

<i>De bergingscapaciteit dient op basis van bovenstaande minimaal $1.400 \times 0,045 = 63 \text{ m}^3$ (63.000 liter) te bevatten.</i>
--

Om voldoende berging te creëren zonder dat oppervlaktewater wordt gegraven is een combinatie van maatregelen noodzakelijk. De verhardingstoename wordt zoveel mogelijk beperkt door gebruik te maken van half verhardingen ter plaatse van de parkeerplaatsen.

De maatregelen voor waterberging kunnen bestaan uit een combinatie van bovengrondse maatregelen (wadi's) en ondergrondse maatregelen (punt- of lijninfiltratie en mogelijk vlakinfiltratie). Deze maatregelen dienen nog nader te worden uitgewerkt. Aandachtspunt daarbij is dat afstromend hemelwater op particulier terrein volledig op eigen perceel dient te worden verwerkt (eisen GRP). Het afstromend hemelwater van de openbare verharding kan oppervlakkig of via infiltratieriolen worden geïnfiltreerd (eisen GRP). Andersoortige infiltratie zal met de gemeente moeten worden afgestemd.

Reactie:

Er wordt niet aangegeven wat de impact of risico is op de bestaande woonomgeving doordat er gebouwd gaat worden zal ter plaatse het grondwater zich anders gaan gedragen bv schijnwaterspiegel of lokale verhoging van het grondwater. Het HDSR beschrijft juist in hun watergebiedsplannen in welke grondwatertrappen het gebied zich het bevindt. De gronden werden vroeger als weiland gebruikt. In bepaalde jaargetijden staat de manege al langdurig blank. Uw reactie dat het hemelwater makkelijk kan infiltreren in de ondergrond is onjuist.

Verkeersbewegingen

De provincie vindt het van belang dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, Werken en voorzieningen) voor alle verkeersvormen sprake is van een goede en tijdige ontsluiting. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zouden een verstoring effect kunnen hebben op het functioneren van het verkeersnetwerk in de directe nabijheid. In dat geval zullen er extra maatregelen nodig om deze verstoring niet op te laten treden.

Daarom stelt de provincie bij elke ruimtelijke ontwikkeling een mobiliteitsscan verplicht. Dit betekent dat in een vroegtijdig stadium (bij voorkeur al in de planvormingsfase) wordt nagegaan of de ontwikkeling leidt tot een verstoring van het functioneren van het verkeersnetwerk. Indien dit het geval is, is op grond van artikel 3.7 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) het verplicht de zogenaamde mobiliteitstoets te doen.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie (mvt/etm per woning)	Totaal (mvt/etm)
'Koopwoning, 2-onder-eenkap'	16	7,4-8,2	118,4-131,2
'Koopwoning, tussen/hoek'	7	7,0-7,8	49,0 - 54,6
Totaal	167,4-	185,8	

Uit de berekening blijkt dat de totale verkeersgeneratie van het nieuwe woongebied ligt tussen de 168 en de 186 extra verkeersbewegingen per etmaal op de Rijsenburgselaan. Deze laan heeft een wijkontsluitingsfunctie en mag, op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, beleidsmatig maximaal 10.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) verwerken.

Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat er voor 2026 een verkeersintensiteit wordt geraamd van 4.484 mvt/etm. De bijdrage van het plangebied is dan slechts 3,7%. De toename van de mobiliteit kan door de Rijsenburgselaan op een voldoende wijze worden verwerkt. Op dit moment wordt de Rijsenburgselaan als zeer onveilig bevonden temeer vele kinderen uit de wijk naar scholen gaan in de directe omgeving en deze gevaarlijk straat dienen over te steken. Er worden geen verkeerskundige veiligheidsmaatregelen beschreven en dit hoort nu juist in een dergelijk plan te worden beschreven.

4.10.3 Conclusie toelichting

Het gebied is goed per fiets bereikbaar via de genoemde Rijsenburgselaan en de aansluitende wegen. De ontsluiting is op zich voldoende, echter om het voor fietsers te optimaliseren wordt geadviseerd om aan de noordzij-

de van het plangebied een fietsverbinding te realiseren met het achterliggende fietspad, zodat het plangebied optimaal verbonden is met bijvoorbeeld het treinstation Driebergen - Zeist. Hierbij kan worden aangesloten op het voetpad dat ter plaatse wordt voorgesteld (zie paragraaf 2.2). Deze aansluiting vindt plaats buiten het plangebied.

Naast de bereikbaarheid per auto en fiets is het gebied ook per openbaar vervoer (bus) te bereiken. Het plangebied ligt op korte afstand van de Hoofdstraat (N225), en de Nijndal waar bushaltes aanwezig is. Ook het treinstation Driebergen - Zeist ligt op ongeveer 2 kilometer afstand en is met de fiets en de auto goed bereikbaar.

De Rijsenburgselaan heeft voldoende capaciteit om de nieuwe verkeersbewegingen op te kunnen vangen. Dat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is in de regels van het plan geborgd. De aspecten verkeersafwikkeling en parkeren vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.3.4 Wonen - S2

Voor het stedelijk gebied worden drie woonbestemmingen gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Wonen - S1; voor vrijstaande woningen;
- Wonen - S2; voor aaneengebouwde (rijtjes en aaneengeschakelde) woningen;
- Wonen - S3; voor gestapelde bouw.

Dit onderscheid in woonbestemmingen zorgt ervoor dat woningtypen niet kunnen worden uitgewisseld en dat de gewenste stedenbouwkundige opbouw van straten en wijken wordt gehandhaafd. In het voorliggende plangebied worden enkel aaneengebouwde woningen gepland, volstaan kan worden met de bestemming [Wonen - S2](#).

Funcities

Binnen de bestemming [Wonen - S2](#) is wonen toegestaan. Tevens mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Het is daarnaast toegestaan om op de gronden met deze bestemming tuinen, erven en paden aan te leggen. Ook zijn waterhuishoudingsvoorzieningen toegestaan en mag er geparkeerd worden op eigen terrein.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

- 1. algemeen ([6.2.1](#));
- 2. hoofdgebouwen ([6.2.2](#));
- 1. bijbehorende bouwwerken ([6.2.3](#));
- 2. overige bouwwerken ([6.2.4](#)).

Algemeen

In algemene zin wordt bepaald dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming [Wonen - S2](#) mogen woningen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding wordt de bouwwijze nader aangeduid:

Bouwwijze	ter plaatse van de aanduiding
aaneen, niet gestapeld	'aaneengebouwd'
halfrijstaand	'twee-aaneen'

Het aantal te realiseren woningen wordt op de verbeelding aan gegeven, door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het hoofdgebouw moet in het bouwvlak worden gebouwd. Voor de goot- en bouw-

hoogte is in de regels een hoogte gegeven. Met de gemeente is overeengekomen een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10,3 meter.

Als hoofdgebouwen afgedekt worden met een kap, dan moet worden voldaan aan de in de regels voorgescreven dakhelling.

Als een hoofdgebouw op een hoekperceel wordt gesloopt, moet de voorgevel van het vervangende hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak worden gebouwd als het geval was bij het bestaande hoofdgebouw.

Dakkapellen zijn toegestaan op hoofdgebouwen. Als een dakkapel in het dakvlak van de voorgevel of in een dakvlak van een naar de openbare weg gekeerde zijgevel wordt gebouwd, is de breedte gemaximeerd. In die gevallen mag de breedte van een dakkapel niet meer dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak bedragen. De breedte van het dakvlak moet gerekend worden ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel.

Bijbehorende bouwwerken

Uitbreidingen van het hoofdgebouw met aan- of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen en overkappingen worden onder de noemer 'bijbehorend bouwwerk' geschaard. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling 'vergunningsvrij bouwen' uit de bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht.

De regeling die het bestemmingsplan omvat is echter op een aantal punten ruimer:

1. Er mag in sommige gevallen in het [voor erfgebied](#) worden gebouwd:
 - indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat;
 - indien de bijgebouwen die in het voor erfgebied staan zijn aangeduid op de verbeelding;
 - erkers die voldoen aan de gestelde voorwaarden
2. Er mag tot in de grens met het openbaar gebied worden gebouwd, waar de regeling uit het Besluit Omgevingsrecht een afstand van minimaal 1 meter aanhoudt.

Overige bouwwerken

Met het begrip 'overige bouwwerken' wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en ook geen overkapping. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgescreven voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten, antennemasten en andere overige bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is beroep of bedrijf aan huis toegestaan binnen de woonbestemming. Wel worden er enige voorwaarden aan dit gebruik gesteld. Zo mag 40% van de brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Bij deze oppervlakte wordt ook de oppervlakte van het hoofdgebouw op de verdieping meegerekend.

Het is alleen toegestaan om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten te verrichten aan huis die opgenomen zijn in de staat van bedrijfsactiviteiten [Bedrijf aan huis](#). De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen horeca of detailhandel inhouden, behalve als het gaat om verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het beroep of bedrijf.

De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis mag alleen worden uitgeoefend door de bewoners van de woning waar de activiteit plaatsvindt.

Door de uitoefening van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mogen de verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen in de directe omgeving. Daarbij moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit dient in de eerste plaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. In gevallen waar dit niet mogelijk is dient voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig te zijn. Voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit mag geen buitenopslag plaatsvinden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- *Algemeen*

Onder de in dit artikel genoemde voorwaarden kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de regels inzake bouwgrenzen, bouwhoogte van specifieke overige bouwwerken.

- *Afwijking 10% overschrijding*

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de in het bestemmingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. De maximale afwijking is 10% en alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de in het artikel gestelde voorwaarden

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is meerdere malen samen met de ontwikkelaar gepresenteerd. Op 4 maart 2008 en op 24 januari 2102 zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd. Direct omwonenden zijn via een brief uitgenodigd. Naar aanleiding daarvan is het stedenbouwkundig plan op een aantal onderdelen aangepast. Een en ander heeft geleid tot de vaststelling van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad op 24 mei 2012.

Ten behoeve van het nieuwe stedenbouwkundig plan is op 11 mei 2016 een nieuwe bijeenkomst georganiseerd. Op deze avond hebben veel belangstellenden kennis kunnen nemen van de nieuwe plannen.

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan 'Rijsenburgsehof te Driebergen' voorgelegd aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en aan de provincie Utrecht:

- het Hoogheemraadschap geeft aan dat in het plan uitvoerig geschreven wordt over water en de watertoets, waaronder in bijlage 6 van de toelichting. In 2015 en begin van 2016 is reeds contact geweest met het Hoogheemraadschap en zijn de adviespunten (deels) overgenomen. Het Hoogheemraadschap geeft te kennen geen bezwaren te hebben tegen het plan;
- de provincie geeft aan dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Het vooroverleg geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie.

Dit is niet juist. De belangengroep Handelsstal heeft juist aangegeven de noodzaak van vooroverleggen. Destijds heeft behandeling plaatsgevonden bij de inspraak van het stedenbouwkundig plan. Er is door uw afdeling ruimtelijke ontwikkeling van 4 maart 2008 een nota van beantwoording opgesteld, graag verwijs ik u hierna naar de omwonenden van de Handelsstal zich destijds al ernstig zorgen om

maakten. U kunt dit commentaar niet ter zijde leggen graag willen wij van u een reactie wat u hiermee gedaan heeft bij het opstellen van dit plan.

Namens reclamant,

2.2.1 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

1) *Schaduwwerking en planschade.*

Er zijn nieuwe bezonningstekeningen gemaakt naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze. Uit de tekeningen (als bijlage bij deze nota gevoegd) blijkt welke effecten de nieuwbouw heeft op de bestaande bebouwing. Met de zorgvuldige totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bestaande woningen om het plangebied heen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen varieert tussen de 16 meter en de 40 meter. De afstand tussen de bouwvlakken van de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de J. Eijkmanlaan bedraagt ongeveer 20 meter. Dit zijn acceptabele afstanden binnen normale woonwijken, zoals ook het geval is elders in Driebergen. De bouwvlakken op de verbeelding zijn zorgvuldig ingepast. De maximale goot- en bouwhoogten sluiten daarbij aan op de tegenwoordig gebruikelijke hoogten..

De mogelijkheden van dit bestemmingsplan passen ook binnen de kaders voor bouwen en gebruik die in bestemmingsplan Hoenderdaal (met bestemming Woongebied I) al waren vastgelegd voor deze locatie. De bouw mogelijkheden in voorliggend plan waren dus voorzienbaar. Mochten omwonenden desondanks toch menen dat men schade lijdt door de vaststelling van het bestemmingsplan dan staat het hen vrij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen op grond van afdeling 6.1 in de Wet ruimtelijke ordening. Een dergelijk verzoek wordt behandeld volgens de vastgestelde Procedureverordening planschade.

2) *Beeldkwaliteit.*

Er zit een verschil tussen welstand en beeldkwaliteit. Het plan zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt bij de aanvraag voor omgevingsvergunning getoetst door een onafhankelijke welstandscommissie aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

Dit neemt niet weg dat in een bestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf kan worden opgenomen, waarin (als onderdeel van de planbeschrijving) de na te streven beeldkwaliteit wordt beschreven.

Dat het plan zich dient aan te passen aan de bestaande woonomgeving wil overigens niet zeggen dat het exact hetzelfde moet zijn.

3) *Gedetailleerde beschrijving inrichting.*

De aansluiting van het plan op de Rijsenburgselaan is een feitelijke handeling, waarvoor geen verkeersbesluit noodzakelijk is. Voor het toepassen van een 30 km/h-regime zal wel een verkeersbesluit genomen worden. Wij onderschrijven dus dat er een separaat verkeersbesluit genomen dient te worden voor het snelheidsregime. Dat neemt niet weg dat de beschrijving in het bestemmingsplan wel een inkijk geeft in het toekomstige beeld. Dit werkt onzes inziens verhelderend. Voor het bestemmingsplan is het inderdaad niet van belang.

4) *Aansluiting fietspad buiten het plangebied.*

Voor de omliggende gronden rondom het plangebied is het bestemmingsplan Woongebied Driebergen van kracht. De bedoelde gronden zijn bestemd met de bestemming Groen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om groenvoorzieningen, maar ook water en voorzieningen voor waterhuishouding en bijbehorende voorzieningen als wegen, paden en overige verhardingen en parkeervoorzieningen te realiseren. De fietsverbinding tussen de Florastraat en de J. Eijkmanlaan is ook binnen deze bestemming aangelegd. In het voorliggende bestemmingsplan is tevens een strook met

bestemming Groen aanwezig. Ook hierin zijn paden en verhardingen mogelijk. Het is dus mogelijk om het fietspad door te trekken. Over de ligging van het beoogde pad in de bestemming Groen zal met omwonenden worden overlegd en afgestemd. Om reden dat er nog wijziging in de invulling mogelijk is, zal de term 'fietspad' worden vervangen door 'langzaamverkeersverbinding'.

5) *Gevolgen voor de waterhuishouding.*

De exacte uitvoering van de waterberging is onderdeel van het civieltechnische ontwerp van de openbare ruimte en niet ruimtelijk relevant zodat het niet in voorliggend bestemmingsplan is uitgewerkt. De oplossing waarvoor gekozen gaat worden zal moeten voldoen aan de eisen van de gemeente en het waterschap. De meest passende oplossing zal in dit plan worden benut. Voor de dakvlakken van de woningen geldt overigens dat deze afgekoppeld moeten worden en geïnfiltrerd moet worden op eigen terrein.

6) *Waterhuishouding en bodemkwaliteit.*

De bodemkwaliteit is onderzocht en geven lichte verhoogde gehalten en concentraties verontreiniging aan. Getoetst is of de bodem geschikt is voor de Woonfunctie. Dit is het geval. Voor het puinpad geldt, dat er licht verhoogde concentraties barium en naftalaan in het grondwater zijn aangetoond. En de bodem is ter plaatse verontreinigd met lood en PAK.

Het puin van het puinpad is echter onverdacht voor asbest. Dit puinpad zal bij de herontwikkeling worden verwijderd, waardoor de nieuwe situatie gunstiger zal zijn dan de bestaande, ook voor wat betreft het grondwater.

7) *Zorg om de afwatering in het plangebied en voor omliggende woningen.*

Er is in beeld gebracht wat de effecten zijn van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige wat betreft de verharding. De effecten van de toename van verharding zullen moeten worden gecompenseerd. Bovengrondse infiltratie heeft daarbij de voorkeur van het waterschap. Een nadere uitwerking en oplossing voor het infiltratievraagstuk zal moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen en die van het waterschap. Dit is onderdeel van het civieltechnische ontwerp en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan (zie ook beantwoording 2.2.1 onder 4). Het waterschap heeft in haar vooroverlegreactie overigens aangegeven geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen te hebben.

8) *Onveilige verkeerssituatie.*

De voorgenomen ontwikkeling genereert extra verkeersbewegingen per etmaal maar deze maken een heel klein percentage uit van de totale verkeersintensiteit van de Rijsenburgselaan, waarop wordt ontsloten. Deze toename kan daarom voldoende worden verwerkt. Per fiets is het plangebied ook goed bereikbaar maar door aan de noordzijde een langzaamverkeersverbinding te realiseren die aansluit op het bestaande fietspad tussen de Eijkmanlaan en de Florastraat wordt de verbinding met bijvoorbeeld het NS station nog beter. Er is geen aanleiding om de infrastructuur aan te passen buiten het plangebied, de veiligheid van de weggebruikers is niet in het geding.

9) *Vooroverleg noodzakelijk.*

Omdat niet meteen duidelijk was wat werd bedoeld met het gestelde onder 6.2.1 is reclamant uitgenodigd om dit nader toe te lichten. Reclamant gaf in dit gesprek aan dat er weliswaar meerdere keren met omwonenden is gesproken over de plannen maar dat er zorgen zijn over de mogelijke toekomstige overlast van water nu het hemelwater op dit moment ook al slecht infiltreert. Reclamant verwijst ook naar de recente problemen bij de ontwikkeling Lange Dreef in Driebergen. De situatie met betrekking tot de waterhuishouding staat scherp op het netvlies bij zowel gemeente als het waterschap en de ontwikkelaar en verwezen wordt naar de beantwoording 2.2.1 onder 4, 5 en 6. Voor het overige geldt dat de gemeente conform artikel 3.1.1. Bro aan vooroverlegpartners plannen moet voorleggen. Conform de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan worden voorbereid met afdeling 3:4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht). Hierin zijn de regels opgenomen hoe een bestemmingsplan

gepubliceerd moet worden. Voorliggend plan is met toepassing van die regels gepubliceerd. De participatie met omwonenden is geregeld in een gemeentelijke Participatienota en/of Inspraakverordening.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot beantwoording van de vragen, maar leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van het plan.

2.3 Reclamant 3

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van bovengenoemd voorontwerp. Na acht jaar lijkt dan nu het bijna definitieve stedenbouwkundig ei voor deze 'inbreidingslokatie' gelegd. Ik ben van mening dat nog een verbetering en uitwerkingsslag mogelijk en nodig is voordat het definitieve ei in de planologische broedmachine gelegd kan worden.

Deze zienswijze is een aanvulling op de uitgebreide zienswijze die de heer K. van Doorn dd 27 september j.l. namens de belangengroep Handelsstal heeft ingediend en die ik volledig onderschrijf.

De punten waarvoor nog nadere aandacht nodig is en die nog nadere uitwerking en verbetering behoeven zijn:

1. De groenvoorziening:

Het voorontwerp en de bijbehorende stedenbouwkundige tekening alsmede de impressie zijn t.a.v. de openbare groenvoorziening buitengewoon karig. Er staan wat bomen getekend en een heel smalle strook groen aan de noordoostkant. Die laatste wisselt op de verschillende tekeningen ook nog van vorm en omvang. Er wordt een 'hof karakter' nagestreefd, mij dunkt dat het groen dan des te meer aandacht verdient. Dit sluit aan bij de allereerste omgevingsverkenningen voor het eerste plan in 2008 (zie site van de gemeente). Ook in mijn eerdere schriftelijke reacties van 9 maart 2008 en 11 maart 2012 heb ik voor dit punt aandacht gevraagd. Indien dit als onderdeel van het verkeersplan wordt uitgewerkt, dan wil ik toch bepleiten dat er bij het (voor)ontwerp bestemmingsplan reeds duidelijke kwantitatieve en kwalitatieve eisen voor de groenvoorziening door de gemeente worden gesteld. De betekenis van het gebied voor vleermuizen wordt in het voorontwerp bestemmingsplan genoemd en er is een samenhang met de groenvoorziening. Boven mijn tuin zijn regelmatig overvliegende vleermuizen waar te nemen.

2. De erfafscheidingen:

Zoals eerder mondeling en schriftelijk door mij bepleit is een goede regeling nodig voor de erfafscheiding. Aan de kant van de Florastraat is dat nog niet gebeurd. In tegenstelling tot de beide andere situaties met de twee-onder-een-kap woningen komt er bij de rij van 7 woningen hier wel een achterom. Hetgeen voor deze woningen ook noodzakelijk is. Hoe wordt de eigendom van deze achterom geregeld? Indien - zoals bij de aangrenzende lanen - het achterom in gedeelten bij elke aanwonende hoort, met recht van overpad voor de andere bewoners, dan zullen de bewoners van het aangrenzende deel van de Florastraat hier ook gebruik van moeten maken voor onderhoud van hun erfafscheiding. In het stuk "Rijsenburgsehof I Veel gestelde vragen" wordt bij de vraag: "Hoe wordt de erfafscheiding geregeld?", deze situatie niet behandeld.

Het kadaster zet de erfgrenzen uit. Ik neem aan dat de nu met erfafscheidingen vastgelegde erfgrenzen, die al bijna 40 jaar bestaan, zullen worden gerespecteerd. Verder zal in het terrein met de projectontwikkelaar en betrokken aanwonenden tijdig een praktische en duurzame oplossing moeten worden gekozen. Tijdens de inloopavond op 11 mei van dit jaar is door wethouder Boonzaaijer het belang van een goede regeling van de erfafscheidingen onderkend. Omdat een parkeerterrein en groenvoorziening van de gemeente hieraan grenst, is de betrokkenheid van de gemeente hierbij onontbeerlijk. Ik kan niet goed beoordelen welk moment in het proces hiervoor het meest

geschikt is. Het kan nu in ieder geval al worden afgesproken. Zie ook par. 4.2.2. uit het voorontwerp bestemmingsplan.

Ook voor dit punt heb ik in mijn genoemde eerdere reacties uit 2008 en 2012 aandacht gevraagd. Dit lijkt mij geen moeilijk punt, het moet alleen wel in goed onderling overleg bekeken en geregeld worden.

3. Grondmechanisch onderzoek en fundering:

Pas na sloop van de bestaande gebouwen wordt hierover definitief beslist. Ik neem aan dat alle omwonenden hier tijdig over geïnformeerd worden en dat de eventuele gevolgen bij de keuze voor heien nader worden onderzocht en deskundig beoordeeld.

4. Water:

Het waterhuishoudkundige plan bevat nog open einden. In de zienswijze van de heer K. van Doorn wordt daar terecht op gewezen. Ik wil het belang van dit punt graag onderstrepen. Dit geldt temeer in deze geologisch bijzondere overgang van de heuvelrug. Wadi's worden als voorbeeld van een mogelijke oplossing genoemd, maar ik zie niet waar daarvoor ruimte in het plan zou zijn. Er zullen dus andere oplossingen nodig zijn. Die zullen nog concreter moeten worden aangegeven.

5. Informatie en communicatie:

De afgelopen jaren is het voor omwonenden lang onduidelijk geweest hoe ver de plannen waren en welke status ze hadden. Nu is er een concrete tijdplanning voor de procedure (gemeente) en voor de realisatie (Bemog). De omwonenden hebben er recht op regelmatig met bijv. een nieuwsbrief over de voortgang te worden geïnformeerd. Naar de meeste omwonenden kan dat digitaal. Ook is er in de fase van uitvoering een duidelijk en bevoegd aanspreekpunt nodig van de projectontwikkelaar resp. aannemer waar voor uitvoeringszaken contact mee kan worden opgenomen.

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet,

2.3.1 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Algemeen geldt dat voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen verwezen wordt naar de eerdere gemeentelijke antwoorden hierop.

1) Groenvoorziening / Vleermuizen

De gemeente streeft zeker naar een groen beeld, maar heeft ook als uitgangspunt dat het om een beheersbaar geheel voor de toekomst moet gaan. De toekomstige groene invulling van het plangebied dient daarom sober en doelmatig te worden ingericht zal in de uitwerkingsfase nader worden uitgewerkt en vormgegeven (onderdeel van (civieltechnisch)ontwerp openbare ruimte). Met het stedenbouwkundig bureau is een eerste aanzet verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. Omdat de uitvoering ervan nog niet concreet kan worden aangeduid, is in voorliggend bestemmingsplan gekozen voor een verkeersbestemming, waarbinnen ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bijvoorbeeld waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk zijn. Hierdoor is flexibiliteit mogelijk.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.5 ingegaan op de flora en fauna aspecten. Aangegeven is dat er een nader onderzoek naar vleermuizen dient te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels afgerond en de conclusie geformuleerd. Het plangebied herbergt een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis. Het plangebied fungeert niet als essentieel foeragegebied en er zijn geen andere verblijfplaatsen aangetroffen. De plannen hebben geen effect op vliegroutes en foeragegebied. Wel dient een ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet (Ffw) en voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient een mitigatieplan te worden opgesteld waarin overtreding zoveel mogelijk wordt voorkomen. De toelichting op het bestemmingsplan zal worden aangepast. Omdat er zicht is op verlening van de ontheffing is het bestemmingsplan toch uitvoerbaar.

2) *Erfafscheidingen.*

Wat betreft de zienswijze ten aanzien van erfafscheidingen geldt dat dat in de eerste plaats een privaatrechtelijke aangelegenheid is tussen betrokkenen. In een bestemmingsplan worden de ruimtelijk relevante kaders voor bouwen en gebruik geregeld en voor erfafscheidingen betekent dit dat de plaats ervan (voor of achter de voorgevels) en de daaraan gerelateerde maximale bouwhoogte in de regels bij het bestemmingsplan worden vastgelegd. De regels in combinatie met de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De uitvoering en het materiaalgebruik vallen buiten de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft aangegeven het hekwerk dat al is gerealiseerd ter plaatse van de woningen bij de Kardinaal Alfrinklaan te willen doorzetten. Wat betreft de kadastrale uitmeting zal er eerst worden ingemeten en als er verschillen blijken te zijn in feitelijke situatie en kadastraal vastgelegde situatie zullen die de nodige aandacht van ontwikkelaar krijgen en worden besproken met betrokkenen.

3) *Grond mechanisch onderzoek en fundering.*

In de voorbereiding van de uitvoering zal een onderzoek plaatsvinden aan de hand waarvan de mogelijkheden voor de fundering worden bepaald.

Over de details hierover zullen de omwonenden met een nieuwsbrief door ontwikkelaar worden geïnformeerd. Ontwikkelaar heeft laten weten dat er, indien mogelijk, boorpalen zullen worden toegepast om overlast zoveel mogelijk te beperken.

4) *Water.*

Verwezen wordt naar de beantwoording 2.2.1 onder 4, 5 en 6.

5) *Informatie en communicatie.*

Om omwonenden zo goed mogelijk op de hoogte te stellen van de voortgang in dit project is er al geruime tijd een gemeentelijk website over dit project. Via de homepage van de gemeentelijke website --> Projecten --> Bouwen en de kern Driebergen komt u op deze projectpagina. De bestemmingsplan-procedure wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en dit houdt ook berichtgeving via De Kaap/De Stichtse in. Omwonenden worden in de fase van voorbereiding en start van het uitvoeringstraject door de ontwikkelaar op de hoogte gehouden door middel van een nieuwsbrief. Wanneer eenmaal de bouw van start gaat, zal het eerste aanspreekpunt de uitvoerder op de bouwplaats zijn.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeld voor wat betreft het onderdeel vleermuizen. De noodzaak voor een nader onderzoek is in het ontwerpbestemmingsplan al aangegeven. Dit nader onderzoek ten aanzien van deze zoogdieren is afgerond en heeft geleid tot het opstellen van een mitigatieplan. Beide maken onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd wat betreft paragraaf 4.5.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zullen wijzigingen worden aangebracht, zoals in de opsomming hieronder zijn aangegeven. Dit zijn ambtshalve noodzakelijk geachte wijzigingen. Overigens is door reclamant 3 is ook gewezen op de aanwezigheid van vleermuizen.

3.1 *Toelichting*

- De toelichting wordt aangepast.
 - In paragraaf 4.5 zullen de uitkomsten van het nader onderzoek naar vleermuizen en het opgestelde mitigatieplan worden opgenomen. In de bijlagen bij de toelichting zullen beide stukken worden toegevoegd.
 - Paragraaf 4.10.2: fietsverbinding wordt 'langzaamverkeersverbinding'.

3.2 *Regels*

- Geen wijziging in de planregels.

3.3 *Verbeelding*

- Geen wijziging in de verbeelding.

Bijlage: Schaduwstudie



1 mrt 10.00
UTC+1



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 mrt 13.00
UTC+1



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 mrt 18.00
UTC+1



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 jun 10.00
UTC+2



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 jun 13.00
UTC+2



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 jun 18.00
UTC+2



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 sep 10.00
UTC+2



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 sep 13.00
UTC+2



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 sep 18.00
UTC+2



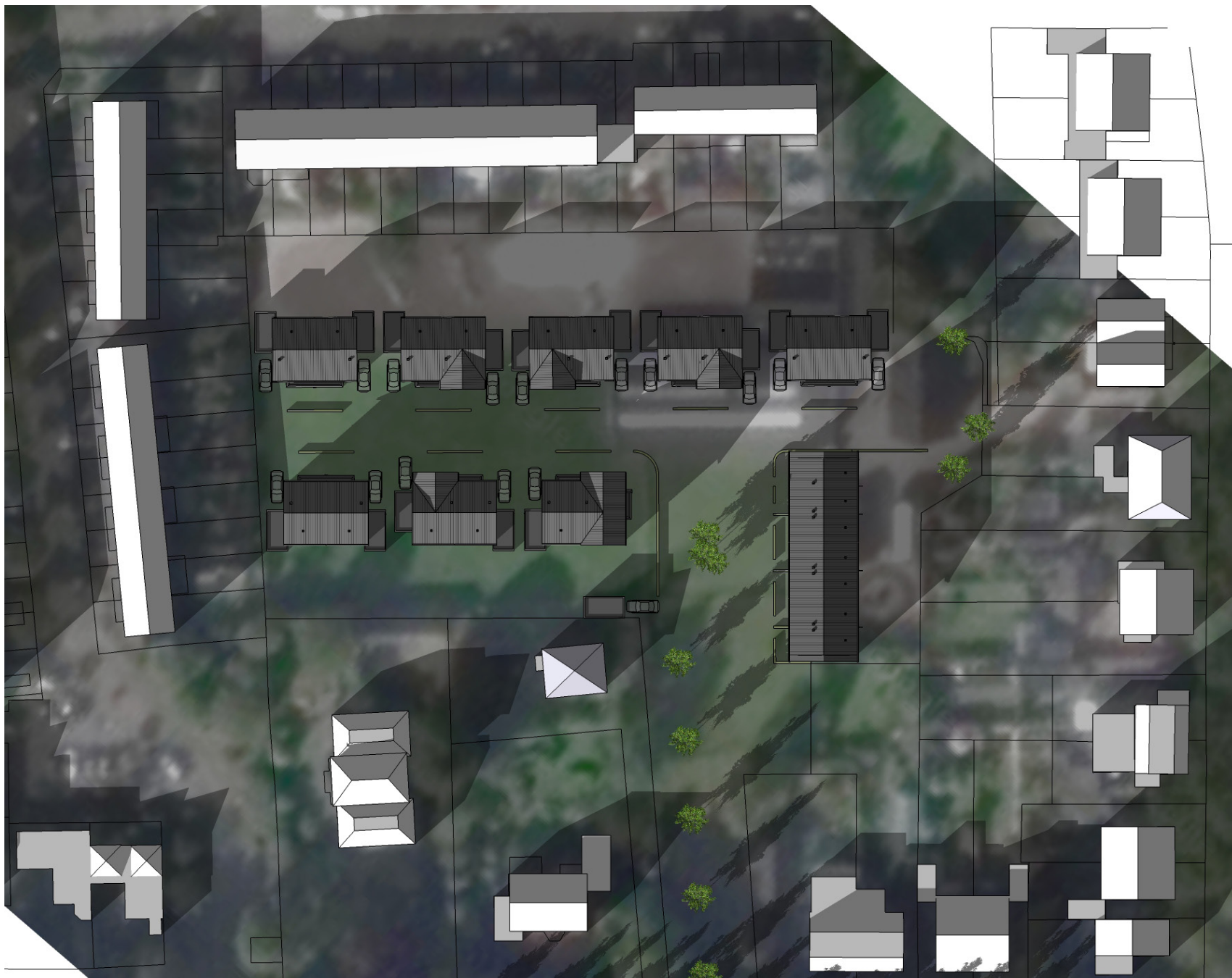
23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 dec 10.00
UTC+1



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 dec 13.00
UTC+1



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen



1 dec 18.00
UTC+1



23 woningen Rijsenburgsehof, Driebergen