



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen,
inclusief Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Driebergen, Zonstraat

Augustus 2011

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Zienswijzen	5
2.1	Reclamant 2.1	5
2.2	Reclamant 2.2	10
2.3	Reclamant 2.3	17
2.4	Reclamant 2.4	19
2.5	Reclamant 2.5	30
2.6	Reclamant 2.6	34
2.7	Reclamant 2.7	41
2.8	Reclamant 2.8	43
2.9	Reclamant 2.9	48
3	Nota van wijzigingen	50
	Bijlage 1 Inspraakreactie behorende bij zienswijze reclamant 2.1	51
	Bijlage 2 Advies architectenbureau 7 juni 2010	53
	Bijlage 3 Inspraakreactie behorende bij zienswijze reclamant 2.6	55
	Bijlage 4 Plattegrond behorende bij zienswijze reclamant 2.6	58

1 Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driebergen, Zonstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 mei 2011 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van een en ander is op 19 mei 2011 openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en de gemeentepagina in 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 38 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die allen ontvankelijk zijn. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt door de overleginstanties, zoals Provincie Utrecht, Ministerie van infrastructuur en milieu, Veiligheidsregio Utrecht, etc.

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

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

Naar aanleiding van deze Nota Zienswijzen en bestuurlijk fiat van het college van B&W wordt het ontwerpbestemmingsplan samen met de Nota Zienswijzen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Voorafgaand aan de behandeling in de raad zal een hoorzitting plaatsvinden. Alle indieners van een zienswijze worden hiervoor uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt behandeling in de raad plaats. De raad kan het plan gewijzigd vaststellen.

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

2 Zienswijzen

2.1 Reclamant 2.1

Geachte raad,

Namens mijn cliënten dien ik hierbij zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Zonstraat-Driebergen".

Cliënten hebben reeds gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun visie te geven op het voorontwerp. Nu het ontwerp niet wezenlijk verschilt van het voorontwerp en de bezwaren die cliënten tegen het voorontwerp hadden niet tot aanpassing heeft geleid, verzoek ik u de inspraakreactie als hier herhaalt en ingelast te beschouwen. Een afschrift van de inspraakreactie is als bijlage 1 bij deze nota opgenomen.

Ter aanvulling merken cliënten nog het volgende op. Cliënten wensen nogmaals te benadrukken dat het voorliggende ontwerp in strijd is met de eisen van goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp gaat volledig in tegen het ruimtelijk beleid van de gemeente dat ziet op conservering van het dorpse karakter, onwenselijke intensivering van de gebruikte gronden, bedachtzaamheid en een integrale belangenafweging, dus ook die van omwonenden. Het ontwerp heeft voor geen van die criteria oog. De verhouding tussen het aantal woningen in het noordelijke en zuidelijke gedeelte van het plan is volledig zoek en cliënten blijven van mening dat het ontwerp een vorm van stedelijke verdichting mogelijk maakt waardoor de functie van transitiewijk compleet verloren gaat. Overigens vinden cliënten het antwoord na het indienen van een inspraakreactie op het toestaan van kavelsplitsing ronduit teleurstellend. Zo'n groot verschil zit er niet tussen de omvang van de percelen aan de Welgelegenlaan en de Zonstraat. In ieder geval rechtvaardigt dat niet een vorm van verkaveling waarbij het mogelijk is om 6 woningen te realiseren.

Beantwoording

Driebergen-Rijsenburg is een dorp met een zeer eigen karakter. Bij het uitwerken van het plan voor de Zonstraat is rekening gehouden met de dorpse sfeer, groene inrichting en de informele straat. Ook is gekozen voor laagbouw om het karakter van het dorp niet aan te tasten.

Naast de 24 woningen wordt ook het bedrijventerrein van ruim 5.000 m² gesloopt. Op deze locatie zal ook woningbouw plaatsvinden. Hierdoor is het mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan er nu zullen worden gesloopt. Het binnenterrein Traay-Zonstraat beslaat ruim één derde van het totale plangebied (ruim 5.000 m²). Dit binnenterrein is volledig verhard en hierop is een (voormalig) bedrijventerrein gevestigd. Het bedrijventerrein omvat een werkplaats en opslag voor een meubelrestaurateur, een werkplaats en opslag voor een aannemersbedrijf, verschillende omvangrijke loodsen en schuren en het grootste pand; het voormalige fotolab. Op deze locatie zal ook woningbouw plaatsvinden. Hierdoor is het mogelijk om meer woningen

terug te bouwen dan er nu zullen worden gesloopt. De gronden beslaan een veel groter oppervlak en beslaan bij elkaar voldoende ruimte om een zelfstandige inbreiding te realiseren. Dit maakt het mogelijk om meer woningen te realiseren dan er oorspronkelijk hebben bestaan, omdat het gebied in zijn totaliteit anders wordt ingericht. Bij deze inbreiding kan worden aangesloten op bestaande voorzieningen, waardoor de woningdichtheid anders is dan wanneer algemene voorzieningen onderdeel uitmaken van het plan. Bij de keuze voor deze inrichting is tevens rekening gehouden met de belangen van direct omwonenden.

Langs de Zonstraat wordt de bestaande bebouwingsstructuur voortgezet door rijwoningen. De entrees van de woonbuurt aan de noord- en zuidzijde van de Zonstraat liggen tegenover elkaar. Hierdoor vormen de twee woonbuurten een eenheid.

Het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied krijgen allebei hun eigen identiteit.

Noordelijk deel: Op de kop van de entree ligt aan de noordzijde een groen hofje. Op de kop van het hofje liggen een aantal patio-woningen. Vanaf het hofje is een voetgangersverbinding met de noordelijke gelegen Traaij. De dubbele- en patio-woningen in het noordelijk deel zijn gelegen in een structuur aansluitend bij de bebouwingsstructuur van de omgeving. Achtertuinen grenzen aan achtertuinten. Parkeren vindt plaats op eigen erf en in langs- en dwars-parkeervakken in de openbare ruimte.

Zuidelijk deel: De 'villa' in het groen vormt een accent langs de Zonstraat. In het zuidelijk deel zijn rijwoningen gelegen om het groene hofje met de villa aan de entree van het woonbuurtje.

Het kavelsplitsingsverbod dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" is in zoverre van belang dat het niet de bedoeling is om een kavel waarop een vrijstaande woning is gesitueerd op te splitsen en op het kavel meerdere woningen terug te bouwen. De woningen aan de Welgelegenlaan direct achter het plangebied zijn vrijstaand en gesitueerd op een brede kavel. Vanaf de straat gezien geeft dit een beeld van een ruim opgezette wijk met veel groen en ruimte om de woningen. Het is niet wenselijk dit straatbeeld te intensiveren. Daarom is voor de kavels aan de Welgelegenlaan een kavelsplitsingsverbod opgenomen in het bestemmingsplan. De Zonstraat geeft in de huidige situatie al een veel intensiever straatbeeld dan de Welgelegenlaan. De kavels zijn smaller en de bebouwing bestaat met name uit smalle twee onder een kap woningen. Nu gekozen is voor het realiseren van een inbreiding, zijn alle percelen samengevoegd om voldoende ruimte te creëren om een zelfstandige inbreiding te kunnen realiseren. Hier is duidelijk geen sprake van kavelsplitsing met betrekking tot het perceel Zonstraat 92.

Cliënten hebben het al eerder aangestipt, als gevolg van het aantal geplande woningen, de onevenredige verdeling, en het gebrek aan onderlinge afstand tussen de bestaande bebouwing en toekomstige, vrezende cliënten voor aantasting van het woon- en leefklimaat. Op geen enkele wijze wordt rekening gehouden met hun belangen. Aan de zuidzijde wordt ongeveer tweederde van het oppervlak met de bestemming tuin uitgewisseld voor bebouwing. In de toekomstige situatie zullen cliënten aan de achterzijde uitkijken op bebouwing met een maximale toegestane nokhoogte van 10 meter op een afstand van nauwelijks een paar meter van hun perceel, daar waar nu op een afstand van ruim 50 meter een bungalow staat met een hoogte van 6 meter. Hoewel de tuinen in het ontwerp aan elkaar grenzen zal het verlies aan uitzicht ten

opzichte van de huidige situatie aanzienlijk en onevenredig zijn. Eveneens geldt dat voor verlies aan privacy. Door zo dicht op de perceelsgrens van cliënten bebouwing toe te staan, zullen toekomstige bewoners vrije inkijk hebben in hun huis en tuin.

Beantwoording

Voor de bewoners aan de Welgelegenlaan geldt dat er nu bebouwing plaatsvindt achter de achtertuin, die er in de huidige situatie nog niet was. Dit is het gevolg van de volledig nieuwe indeling van de gronden, waardoor de diepte van de percelen kan worden benut. Deze bebouwing is straatgericht, waardoor ook deze woningen achtertuinen hebben. Deze achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de percelen aan de Welgelegenlaan. De bebouwing is niet hoger dan de huidige bebouwing en door de aangrenzende achtertuinen wordt de privacy van de bewoners van beide kanten gewaarborgd.

Concrete wijzigingen die tijdens het proces zijn doorgevoerd in het plan als gevolg van de opmerkingen over privacy en woongenot voor bewoners aan de Welgelegenlaan:

- om de invloed van de plannen op de privacy en het woongenot in de aangrenzende tuinen van het zuidelijk deel van de Zonstraat te beperken:

- 1) het vergroten van de afstand tot minimaal twaalf meter van onze achtergevels tot de erfrens. Uitgaande van spiegelsymmetrie staan de woningen net zover of verder van de erfrens als de woningen aan de kant van de Welgelegenlaan.*
- 2) het niet laten doorlopen van achterpaden (tegengaan van brommers, spelende kinderen),*
- 3) het voorkomen van kozijnen aan de kopkant van rijwoningen binnen het plangebied grenzend aan buurpercelen (waarborgen van privacy).*
- 4) het plaatsen van een erfafscheiding welke doorzicht over en weer belemmert (waarborgen privacy en tegengaan burengerucht).*
- 5) toepassen van halfopen bestrating in de parkeercoffers. Dit geeft een groen karakter aan de parkeerplaats, dempt omgevingsgeluid en is vanwege de structuur veel minder aantrekkelijk als speelplaats voor kinderen; er zijn immers twee andere speelplaatsen voorzien.*
- 6) het realiseren van bergzolders onder de kappen. Dakkapellen zijn niet toegestaan in het plangebied (waarborgen privacy).*
- 7) De parkeercoffers gelegen achter de woningen van de Welgelegenlaan zijn opgeschoven richting de Zonstraat. Zodat geen openbare ruimte grenst aan de tuinen van de Welgelegenlaan.*

Volgens cliënten kan dit eenvoudig worden ondervangen door het aantal woningen terug te brengen waardoor meer ruimte ontstaat binnen het plan en/of het verder terugleggen van de nieuw te bouwen woningen bijvoorbeeld door middel van een groenstrook. De verstedelijking en het tekort aan groene uitstraling kan op die manier worden teruggedrongen waardoor het woon- en leefklimaat tenminste tot op zeker hoogte gewaarborgd blijft.

Beantwoording

Van de circa 16.750 m² plangebied bestaat ongeveer 7.050 m² uit openbaar gebied. Van deze 7.050 m² wordt een substantieel deel als openbaar groen ingericht. Daar zullen zowel aan de noord- als zuidzijde van het plangebied speelplaatsen voor jonge kinderen worden gerealiseerd.

seerd. Vanaf de verbeelding lijkt de bestemming 'Verkeer' erg grijs, maar het is toegestaan om binnen deze bestemming groen te realiseren. Dit wordt dan ook gedaan door bomen te plaatsen, totaal worden er 17 nieuwe bomen, buiten de bestemming 'Groen' geplaatst.

Mocht het huidige ontwerp goedkeuring krijgen dan vrezen cliënten bovendien dat hun woning in waarde zal dalen door realisering van de toekomstige bouwplannen en het ontwerpbestemmingsplan. Cliënten stellen tevens dat van de bouw een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omringende onroerende zaken dat voor aanpassing van het bestemmingsplan gevreesd moet worden.

Beantwoording

Bij het ontwikkelen van de plannen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende woningen en overige bebouwing. Hierdoor is eventuele schade door bijvoorbeeld waardeverminderend effect vanuit de nieuwe bebouwing zo beperkt mogelijk gehouden. Het zou echter kunnen voorvallen dat in bepaalde gevallen toch sprake is van planschade. Na het onherroepelijk worden van een planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan, is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. De gemeente schakelt vervolgens voor het behandelen van deze aanvraag een onafhankelijke en deskundige planschadebeoordelingscommissie in. Het advies van de planschadebeoordelingscommissie zal vervolgens door de gemeente worden meegenomen bij de uiteindelijke beslissing op uw aanvraag.

Verder vragen cliënten zich nog af in hoeverre gedegen onderzoek is gedaan naar de woningbehoefte, zowel in de sociale als in de vrije sector, aangezien elders in Driebergen ook al een omvangrijk plan wordt gerealiseerd van 137 woningen in de vrije sector en 70 woningen sociale huur. Is hier niet sprake van overschatting van de woningbehoefte met als gevolg leegstand en alle nadelige gevolgen van dien? De cijfers laten immers zien dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de toekomst te kampen krijgt met krimp en geen groei.

Beantwoording

In de woonvisie "wonen in een vitale gemeente" staat beschreven dat het woningtekort opgelost dient te worden. Tot 2017 moeten circa 1.350 woningen worden gerealiseerd binnen de gehele gemeente van deze woningen staan er, zoals verwoord in de woonvisie ongeveer 491 gepland in Driebergen. In het project "Lange Dreef" worden maximaal 250 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt niet voldaan aan de woningbehoefte. Daarnaast is in de hiergenoemde 491 woningen het project Zonstraat ook al opgenomen. De toekomstige wijziging van de vraag naar woningen is al ingecalculereerd in deze cijfers. Het betreft zogenaamde verdunning. De vraag naar woningen en zeker naar sociale woningen neemt niet af, maar het aantal mensen per woning neemt wel af. Een ander belangrijk punt uit de Woonvisie is dat aanpassing en modernisering van de sociale huurwoningen gewenst en noodzakelijk is en er grote vraag is naar woningen in de sociale sector. Het voorliggende plan komt tevens aan deze aspecten tegemoet.

Cliënten willen ook graag de aandacht vestigen op het feit dat met betrekking tot de percelen Zonstraat 78-82 en Zonstraat 61-83 geen nader onderzoek is gedaan naar de sterke verontreiniging van de bodem en het grondwater met lood en zink. Onduidelijk is dus of deze locaties geschikt zijn voor de beoogde bestemming zonder sanerende maatregelen en indien maatregelen nodig zijn dit aspect niet de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. In het kader van de goede ruimtelijke ordening c.q. onderbouwing ligt het volgens cliënten in de rede dat op dit punt eerst meer duidelijkheid komt.

Beantwoording

De bodemonderzoeken zijn besproken met de provincie Utrecht. Er is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk, omdat de conclusie is dat sanering noodzakelijk is. De provincie Utrecht heeft de concept BUS-melding, inclusief ontgravingstekening, akkoord bevonden. De formele aanvraag om BUS-melding, zal in verband met de geldigheidsduur van de BUS-melding, worden ingediend op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend. Deze omgevingsvergunning kan overigens pas worden verleend nadat de BUS-melding akkoord is bevonden door de Provincie Utrecht. Het BUS-meldingsformulier heeft als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan Zonstraat ter inzage gelegen.

Tot slot wijzen cliënten erop dat nu de geluidsbelasting binnen het plangebied de wettelijke normen overschrijdt niet louter volstaan kan worden met het verlagen van de maximumsnelheid van 50 naar 30 km/per uur zodat geen vrijstelling hoeft te worden verleend. Ook voor een straat waar een 30 km zone geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht dient te worden of er sprake is van geluidsbelasting. Gerefereerd wordt aan bestendige jurisprudentie van De Afdeling. Aangezien een aanvullend onderzoek naar de geluidsbelasting ontbreekt had een ontheffing moeten worden aangevraagd en het besluit ontheffing te verlenen had ter inzage moeten worden gelegd gelijk met het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting van de Arnhemsebovenweg, de Traay en de Welgelegenlaan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Met het verlagen van de maximumsnelheid van 50 naar 30 km/uur op de Zonstraat zal naar verwachting de geluidsbelasting bij omliggende woningen verminderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel rekening gehouden te worden met de geluidsuitstraling naar het plan en de omgeving. Zo kan de geluidsbelasting bijvoorbeeld toenemen wanneer de weg significant dichterbij woningen komt te liggen of als klinkers worden toegepast in plaats van asfalt. In dat geval zal de gemeente onderzoeken welke gevolgen dit heeft voor het bouwplan en de omliggende bebouwing en zal met materiaalgebruik de eventuele extra geluidsproductie worden beperkt. Gedacht kan worden aan de toepassing van bijvoorbeeld zogenaamde stille klinkers.

Resumerend stellen cliënten zich derhalve op het standpunt dat het ontwerp strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, ontbreekt aan een goede ruimtelijke onderbouwing en er teveel zaken onopgehelderd zijn gebleven.

Namens cliënten concludeer ik daarom dat op grond van bovenstaande argumenten het bestemmingsplan niet ongewijzigd kan worden vastgesteld en verzoek ik u aan hun bezwaren tegemoet te komen.

Uw besluitvorming ter zake wordt belangstellend afgewacht.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2.2

Geachte dames en heren,

Namens mijn cliënten is reeds een inspraakreactie verzonden naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan. Deze inspraakreacties zijn beantwoord in de nota van april 2011 en daar genummerd als de inspraakreacties 3, 4 en 5. Ik verzoek u de eerdere inspraakreacties als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Cliënten handhaven hun eerdere inspraakreacties onverkort. In het navolgende zal ik ingaan op hetgeen daartegen in de eerder genoemde nota is aangevoerd.

Beleid

Cliënten blijven erbij dat in deze zaak kennelijk een ad hoc oplossing is gezocht voor de bouwensen van Woningcorporatie Heuvelrug Wonen en projectontwikkelaar Janssen de Jong. Eerdere, goed doordachte beleidsuitgangspunten worden hiervoor aan de kant gezet, in het bijzonder de inbreidingsnota 2003.

Weliswaar kan van de inbreidingsnota 2003 gemotiveerd worden afgeweken, echter cliënten menen dat in deze zaak een motivering ontbreekt die de afwijking kan rechtvaardigen. Immers, er is niet anders bepaald dan dat fase 2 van de nota 2003 komt te vervallen “in ruil voor” de verkaveling van Zonstraat 92. Hieruit blijkt geen enkele visie, noch op de ontwikkeling van het gebied rondom de Zonstraat, noch op het gebied waar fase 2 betrekking op had. Men zou toch een gedegen stedenbouwkundige visie verwachten die de bijstelling van het beleid zou onderbouwen, echter is hier in het geheel geen sprake van. Zoals gesteld is er sprake van ad hoc beleid, waarmee kennelijk even “ruimte wordt gecreëerd” om een bouwens te kunnen realiseren. Een dergelijke aanpak maakt echter dat principes van goede ruimtelijke ordening hier worden geschonden.

Beantwoording

Aan het huidige ontwerp liggen verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden ten grondslag. Ten eerste de Nota Inbreidingslocaties:

- * Er moeten voldoende goedkope huurwoningen gebouwd worden, zodat de bestaande sociale huurwoningen aan de Zonstraat na sloop kunnen worden teruggebouwd.*
- * De hoofdentree van de nieuwe buurt ligt aan de Zonstraat.*
- * Langs de noordzijde en de zuidzijde van de Zonstraat staan rijtjes van 3 woningen.*
- * Het straatbeeld dient voortgezet te worden.*
- * Ten noorden van de Zonstraat bestaan de woningen uit dubbele en vrijstaande woningen die goed aansluiten bij de bestaande buurt.*
- * Groene inrichting in de vorm van een plein met speelplek.*
- * Architectuur en inrichting openbare ruimte moeten een informele en dorps sfeer uitademen.*
- * Parkeren van vrijstaande en dubbele woningen in noordelijk deel op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte. Parkeren van rijwoningen in de openbare ruimte.*

Vervolgens zijn aanvullende randvoorwaarden geformuleerd voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied:

Algemeen

Langs de Zonstraat wordt de bestaande bebouwingsstructuur voortgezet door rijwoningen. Parkeren vindt plaats langs de Zonstraat middels langsparkeren, zoals elders in de Zonstraat. De entrees van de woonbuurt aan de noord- en zuidzijde van de Zonstraat liggen tegenover elkaar. Hierdoor vormen de twee woonbuurten een eenheid.

Noordelijk deel

Op de kop van de entree ligt aan de noordzijde een groen hofje. Op de kop van het hofje liggen een aantal patiowoningen. Vanaf het hofje is een voetgangersverbinding met de noordelijke gelegen Traaij. De dubbele- en patiowoningen in het noordelijk deel zijn gelegen in een structuur aansluitend bij de bebouwingsstructuur van de omgeving. Achtertuinen grenzen aan achtertuinen. Parkeren vindt plaats op eigen erf en in langs- en dwarsparkeervakken in de openbare ruimte.

Zuidelijk deel

De „villa“ in het groen vormt een accent langs de Zonstraat. In het zuidelijk deel zijn rijwoningen gelegen om het groene hofje met de villa aan de entree van het woonbuurtje. Het parkeren is gelegen om het hofje en in parkeerkoffers op de kop van de woningen. De achtertuinen grenzen aan achter- en zijtuinen.

Architectuur

Bij het ontwerp van de buurt wordt uitgegaan van de tuinwijkarchitectuur uit de jaren dertig met de volgende kenmerken:

- * kleinschalige bouwblokken, met beperkte aantallen woningen aanéén;*

- * *verschillende hoekwoningen, verspringende gevellijnen en verschillende beëindigingen van rijenwoningen;*
- * *lage goothoogten aan de straatzijde, circa 3 meter, afgestemd op de menselijke maat;*
- * *de toepassing van hoge kappen en horizontale lijnen;*
- * *bijzondere plekken worden geaccentueerd door erkers, dakkapellen etc.;*
- * *de stijlkenmerken worden bij alle type woningen toegepast, waardoor er een samenhangende wijk ontstaat;*
- * *door de diversiteit wordt een levendige woonomgeving gecreëerd, met aandacht voor de individuele woning.*

Om voldoende ruimte te creëren om de inbreiding mogelijk te maken zijn alle percelen samengevoegd. De kavels in het plangebied worden volledig opnieuw ingedeeld.

Het steekt cliënten ook dat er bij de beleidsvorming uitsluitend vanuit de Zonstraat is gedacht. Zo wordt in de uitleg waarom verkaveling van Zonstraat 92 wel toelaatbaar is, in tegenstelling tot verkaveling van percelen aan de Welgelegenlaan, er aan voorbij gegaan dat het gebied en daarmee de tuinen van de woningen aan de Welgelegenlaan hun dorpsse, groene en wijde karakter verliezen. Door de bouw van zo veel woningen op een kleine ruimte aan de Zuidzijde van de Zonstraat, zal het woongenot van cliënten aanzienlijk worden aangetast. Het gaat niet aan dit te negeren, enkel omdat de woningen adressen aan de Zonstraat krijgen. De woningen worden direct geprojecteerd op huizen en tuinen van cliënten. Het is niet voor niets dat de inbreidingsnota 2003 ook aandacht had voor de dorpsse waarden van het achterliggende terrein. Bij de motivering van de thans voorliggende plannen wordt hier ten onrechte geen aandacht meer aan besteed. Ook dit maakt dat in casu geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp.

Beantwoording

Voor de bewoners aan de Welgelegenlaan geldt dat er nu bebouwing plaatsvindt achter de achtertuin, die er in de huidige situatie nog niet was. Dit is het gevolg van de volledig nieuwe indeling van de gronden, waardoor de diepte van de percelen kan worden benut. Deze bebouwing is straatgericht, waardoor ook deze woningen achtertuinten hebben. Deze achtertuinten grenzen aan de achtertuinen van de percelen aan de Welgelegenlaan. De bebouwing is niet hoger dan de huidige bebouwing en door de aangrenzende achtertuinten wordt de privacy van de bewoners van beide kanten gewaarborgd.

Concrete wijzigingen die tijdens het proces zijn doorgevoerd in het plan als gevolg van de opmerkingen over privacy en woongenot voor bewoners aan de Welgelegenlaan:

- om de invloed van de plannen op de privacy en het woongenot in de aangrenzende tuinen van het zuidelijk deel van de Zonstraat te beperken:

- 1) *het vergroten van de afstand tot minimaal twaalf meter van onze achtergevels tot de erfgrens. Uitgaande van spiegelsymmetrie staan de woningen net zover of verder van de erfgrens als de woningen aan de kant van de Welgelegenlaan.*
- 2) *het niet laten doorlopen van achterpaden (tegenaan van brommers, spelende kinderen),*
- 3) *het voorkomen van kozijnen aan de kopkant van rijwoningen binnen het plangebied grenzend aan buurpercelen (waarborgen van privacy).*

- 4) *het plaatsen van een erfafscheiding welke doorzicht over en weer belemmert (waarborgen privacy en tegengaan burengerucht).*
- 5) *toepassen van halfopen bestrating in de parkeercoffers. Dit geeft een groen karakter aan de parkeerplaats, dempt omgevingsgeluid en is vanwege de structuur veel minder aantrekkelijk als speelplaats voor kinderen; er zijn immers twee andere speelplaatsen voorzien.*
- 6) *het realiseren van bergzolders onder de kappen. Dakkapellen zijn niet toegestaan in het plangebied (waarborgen privacy).*
- 7) *De parkeercoffers gelegen achter de woningen van de Welgelegenlaan zijn opgeschoven richting de Zonstraat. Zodat geen openbare ruimte grenst aan de tuinen van de Welgelegenlaan.*

De bovengenoemde punten zijn tevens van belang om het dorps karakter en de dorps uitstraling van het gebied te waarborgen.

Van de zijde van de gemeente wordt steeds gewezen op het participatietraject dat aan de besluitvorming vooraf is gegaan. Hierin wordt kennelijk ook een rechtvaardiging gezien om van de uitgangspunten van de uitbreidingsnota 2003 af te wijken. Echter in het hele participatietraject is steeds tot uitdrukking gebracht dat er over het aantal woningen en de verdichting van de bouw niet gesproken mocht worden. Dit aspect is dus geen onderwerp geweest van enig participatietraject, terwijl nu juist hiertegen de bezwaren van de buurt en van cliënten zich richten. Cliënt is voorzitter geweest van het buurtcomité en heeft herhaaldelijk getracht de verdichting en het hoge aantal woningen ter discussie te stellen, echter heeft nooit een ingang gevonden voor een inhoudelijke discussie hierover, zijn vele brieven aan B&W ten spijt. Het participatietraject kreeg zo wel een heel vreemde wending, nu het feitelijk verboden werd te praten over de kern van het probleem. Cliënt heeft zich dan ook genoodzaakt gezien uit de klankbordgroep te stappen.

Beantwoording

De door u bedoelde brieven aan B&W zijn in de raadsvergaderingen in die tijd besproken. U heeft voor die vergaderingen uitnodigingen ontvangen, zodat u bij de discussie aanwezig kon zijn en eventueel gebruik kon maken van het inspreekrecht.

Initiatiefnemers hebben van uw cliënt begrepen dat er slechts te praten viel indien op voorhand het aantal woningen naar beneden moest worden bijgesteld. Toen dit niet op voorhand werd toegezegd heeft uw cliënt, de vertegenwoordiger van de Welgelegenlaanbewoners, tot grote teleurstelling van de initiatiefnemers, kort na de eerste klankbordgroep verdere deelname aan de klankbordgroep opgezegd. Ondanks dat de Welgelegenlaanbewoners niet meer werden vertegenwoordigd in de klankbordgroep, zijn in het zuidelijke deel van het plangebied wijzigingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de Welgelegenlaan. Deze wijzigingen zijn opgesomd onder het vorige punt in de beantwoording van uw zienswijze.

Verdichting

Cliënten blijven erbij dat een woningdichtheid van 45 woningen per hectare ongewenst is voor het gebied van Driebergen. Dit past ook niet binnen de contouren die door de Inbreidingsnota 2003 werden geschetst. Daaraan doet niet af dat het (archi-

tectonische) beeld van de Zonstraat zoveel mogelijk intact wordt gelaten. Het dorpse karakter en de sociale structuur van het gebied worden wel degelijk aangetast.

Daarbij komt dat de voorwaarden welke de gemeenteraad op 28 mei 2009 nog verbond aan het stedenbouwkundige plan onvoldoende zijn ingevuld. Zo is geen gevolg gegeven aan de mogelijkheid de bebouwingsdichtheid van het zuidelijk deel te verminderen door een aantal woningen te verplaatsen naar de noordzijde. De zuidzijde houdt aldus 45 woningen p/ha, terwijl de noordzijde op 38 woningen p/ha blijft steken.

Beantwoording

De volgende randvoorwaarden zijn opgenomen in de Nota Inbreidingslocaties:

- * Er moeten voldoende goedkope huurwoningen gebouwd worden, zodat de bestaande sociale huurwoningen aan de Zonstraat na sloop kunnen worden teruggebouwd.*
- * De hoofdentree van de nieuwe buurt ligt aan de Zonstraat.*
- * Langs de noordzijde van de Zonstraat staan rijwoningen.*
- * Het straatbeeld dient voortgezet te worden.*
- * Ten noorden van de Zonstraat bestaan de woningen uit dubbele en vrijstaande woningen die goed aansluiten bij de bestaande buurt.*
- * Groene inrichting in de vorm van een plein met speelplek.*
- * Architectuur en inrichting openbare ruimte moeten een informele en dorpse sfeer uitademen.*
- * Parkeren van vrijstaande en dubbele woningen in noordelijk deel op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte. Parkeren van rijwoningen in de openbare ruimte.*

En de vervolgens aanvullende randvoorwaarden die zijn geformuleerd voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied ontstaat:

Algemeen

Langs de Zonstraat wordt de bestaande bebouwingsstructuur voortgezet door rijwoningen. Parkeren vindt plaats langs de Zonstraat middels langsparkeren, zoals elders in de Zonstraat. De entrees van de woonbuurt aan de noord- en zuidzijde van de Zonstraat liggen tegenover elkaar. Hierdoor vormen de twee woonbuurten een eenheid.

Noordelijk deel

Op de kop van de entree ligt aan de noordzijde een groen hofje. Op de kop van het hofje liggen een aantal patiowoningen. Vanaf het hofje is een voetgangersverbinding met de noordelijke gelegen Traaij. De dubbele- en patiowoningen in het noordelijk deel zijn gelegen in een structuur aansluitend bij de bebouwingsstructuur van de omgeving. Achtertuinen grenzen aan achtertuinen. Parkeren vindt plaats op eigen erf en in langs- en dwarsparkeervakken in de openbare ruimte.

Zuidelijk deel

De „villa“ in het groen vormt een accent langs de Zonstraat. In het zuidelijk deel zijn rijwoningen gelegen om het groene hofje met de villa aan de entree van het woonbuurtje. Het parkeren is gelegen om het hofje en in parkeerkoffers op de kop van de woningen. De achtertuinen grenzen aan achter- en zijtuinen.

Architectuur

Bij het ontwerp van de buurt wordt uitgegaan van de tuinwijkarchitectuur uit de jaren dertig met de volgende kenmerken:

- * kleinschalige bouwblokken, met beperkte aantallen woningen aanéén;*
- * verschillende hoekwoningen, verspringende gevellijnen en verschillende beëindigingen van rijenwoningen;*
- * lage goothoogten aan de straatzijde, circa 3 meter, afgestemd op de menselijke maat;*
- * de toepassing van hoge kappen en horizontale lijnen;*
- * bijzondere plekken worden geaccentueerd door erkers, dakkapellen etc.;*
- * de stijlkenmerken worden bij alle type woningen toegepast, waardoor er een samenhangende wijk ontstaat;*
- * door de diversiteit wordt een levendige woonomgeving gecreëerd, met aandacht voor de individuele woning.*

Al deze randvoorwaarden zijn meegenomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. De raad heeft bij de afweging tussen de verschillende varianten de variant gekozen die het meest aansluit om bovengenoemde randvoorwaarden. Deze variant is nu vertaald naar een bestemmingsplan.

Doordat op het zuidelijk deel van het plangebied een appartementcomplex is geprojecteerd, geeft de bebouwingsdichtheid op basis van het aantal woningen per ha een vertekend beeld. Het bouwvolume van het appartementcomplex is echter vergelijkbaar met dat van vier vrije-sectorwoningen. De dichtheid in het gebied komt dan uit op 41 woningen p/ha aan de zuidzijde en aan de noordzijde is sprake van 35 woningen p/ha.

Ook zijn er geen groen- en speelplaatsen uitgewerkt. Hier is geen ruimte voor. Groene ruimten zijn in feite niet aanwezig. Weliswaar zijn er hier en daar wat bankjes en speeltoestellen bij getekend en is naast het appartementencomplex een deel van de stoep vervangen door een groenstrookje, echter dit zijn slechts cosmetische ingrepen die niet het gemis aan werkelijk groen kunnen verdoezelen. Een behoorlijke ruimte om honden hun behoefte te laten doen ontbreekt ook in de plannen. Het heeft verder geen betoog dat dit tot onhygiënische toestanden zal leiden.

Beantwoording

Er worden op drie plekken in het gebied, verdeeld over het noordelijk en zuidelijke plandeel, groen- en speelvoorzieningen gerealiseerd. Dergelijke voorzieningen worden echter niet alleen mogelijk gemaakt onder de bestemming 'Groen', maar ook onder de bestemming 'Verkeer'. Zo worden binnen de bestemming 'Verkeer' in ieder geval 17 bomen aangebracht.

Als enige is er iets gedaan met de aanwijzing van de gemeenteraad om de parkeerplaatsen aan de Welgelegenlaan te verplaatsen. Het alternatief is echter niet veel beter. De parkeerplaatsen zijn nu pal op de erfgrans van de geplande woningen geprojecteerd, aan de kopse zijde. Dit zal vanzelfsprekend properig staan en ook weer afdoen aan het groene karakter van de buurt, een onvermijdelijk gevolg van het te grote aantal woningen ter plaatse. De geplande woningen komen bovendien dichter op de tuinen van cliënten te staan.

Beantwoording

Voor de bewoners aan de Welgelegenlaan geldt dat er nu bebouwing plaatsvindt achter de achtertuin, die er in de huidige situatie nog niet was. Dit is het gevolg van de volledig nieuwe indeling van de gronden, waardoor de diepte van de percelen kan worden benut. Deze bebouwing is straatgericht, waardoor ook deze woningen achtertuinen hebben. Deze achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de percelen aan de Welgelegenlaan. De bebouwing is niet hoger dan de huidige bebouwing en door de aangrenzende achtertuinen wordt de privacy van de bewoners van beide kanten gewaarborgd.

Bij het verplaatsen van de parkeerkoffers zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd om de bewoners van de aangrenzende woningen tegemoet te komen.

Zo zijn twee woningen minder in de dwarsstaande rijen opgenomen, zodat de afstand vanaf de kopse kant van de woningen gelijk is aan de tuinen van de evenwijdig geplaatste woningen.

De twee woningen op de kopse kant grenzend aan de tuinen van de Welgelegenlaan zijn ook vrije sector woningen geworden in plaats van sociale woningbouw.

Resumé

Cliënten blijven erbij dat het bestemmingsplan in de huidige vorm de eindstreep niet mag halen. Cliënten menen dat de maximale verdichting van het plangebied max. 30 woningen per hectare zou behoren te zijn. Zij verzoeken uw raad aldus te beslissen. Mocht het bestemmingsplan wel worden aangenomen en uiteindelijk onherroepelijk worden, dan zullen cliënten aanzienlijke planschade leiden door vermindering van de waarde van hun woningen. Vanzelfsprekend zullen cliënten hier

dan ook aanspraak op maken. Echter, primair houden cliënten vast aan behoud van hun woonomgeving en blijven zij zich daarom tot het uiterste verzetten tegen totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 2.3

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten dien ik hierbij een zienswijze in op het voorontwerpbestemmingsplan Zonstraat, Driebergen, dat vanaf 20 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage is gelegd.

Onvoldoende motivatie

Cliënten betreuren de opstelling van het College. Zo hebben de bewoners veel tijd gestoken in het participatietraject, waarbij zij het idee hebben gehad dat amper naar hun ideeën is geluisterd. Dit blijkt wel uit het achterwege blijven van enige aanpassing. Ditzelfde gaat op voor de eerdere zienswijze. Afgezien van een marginale wijziging rond een kleine groenstrook, worden alle zienswijzen afgedaan zonder enige correctie van de plannen. De loutere verwijzing naar het bestemmingsplan uit 2003 is daarbij onvoldoende.

Geen eerlijk beeld

Dit geeft cliënten het idee dat de gemeente de plannen wil doordrukken zonder goed te kijken naar de belangen van de huidige bewoners. Het is daarbij vooral spijtig dat het College geen eerlijk beeld schetst. Het aantal woningen is van de oorspronkelijke 45 verhoogd naar 66. Dit terwijl in de gemeente kavelsplitsing onwenselijk is geacht.

Beantwoording

In de Nota Inbreidingslocaties 2003 is uitgegaan van een plan met 45 woningen. De concrete plannen voor dit gebied waren in deze tijd nog niet verder uitgewerkt. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt op basis van inbreiding. Een deel van het gebied uit de Nota Inbreidingslocaties is niet meegenomen in het huidige plan. Dit zal ook niet meer worden ontwikkeld. Een ander kavel, Zonstraat 92, is wel meegenomen in het totaal. Hierbij is geen sprake van kavelsplitsing. Door het plangebied opnieuw in te richten is het mogelijk om 66 woningen te realiseren. Deze plannen zijn voorgelegd aan de klankbordgroep, waardoor geen sprake is van onduidelijke beeldvorming. Ook de meningen en opmerkingen uit de klankbordgroep zijn in de uiteindelijke besluitvorming van het college meegenomen.

Karakter Utrechtse Heuvelrug

Deze verhoging heeft vanzelfsprekend de nodige consequenties. Zo blijft minder ruimte over voor tuinen, speelplaatsen en groen. De gemeente Utrechtse Heuvelrug

onderscheidt zich juist door de ruime wijze van wonen. Met deze plannen komt dit karakter wel degelijk ernstig onder druk te staan. Het College blijft dit echter ontkennen, maar kan aan dit simpele rekensommetje toch niet zomaar voorbij gaan.

Beantwoording

Op de locatie rond de Zonstraat worden 24 woningen gesloopt. Deze moeten worden vervangen. Het binnenterrein Traay-Zonstraat beslaat ruim één derde van het totale plangebied (ruim 5.000 m²). Dit binnenterrein is volledig verhard en hierop is een (voormalig) bedrijventerrein gevestigd. Het bedrijventerrein omvat een werkplaats en opslag voor een meubelrestaurateur, een werkplaats en opslag voor een aannemersbedrijf, verschillende omvangrijke loodsen en schuren en het grootste pand; het voormalige fotolab. De gebouwen op deze locatie zullen worden gesloopt en op deze locatie zal ook woningbouw plaatsvinden. Hierdoor is het mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan er nu zullen worden gesloopt, zonder dat het karakter van de buurt ingrijpend wordt gewijzigd. De gronden beslaan een veel groter oppervlak. Kortom, er worden meer woningen gebouwd dan er worden gesloopt op de locatie rondom de Zonstraat, omdat er naast woningen ook een bedrijventerrein wordt gesloopt en de tuinen worden verkleind. Hierdoor is meer ruimte voor de nieuwe woningen.

Verdichting

Het grote aantal woningen zorgt ook voor een aanzienlijke verdichting van het bouwoppervlakte. Het College probeert dit te ontcrachten met de opmerking dat vele bedrijven ook gaan verdwijnen. Dit gaat echter slechts in beperkte mate op voor de noordzijde van het gebied. In het zuidelijke gedeelte zijn geen bedrijven gevestigd en is er wel degelijk een grotere verdichting dan in het noordelijke gedeelte. Cliënten vinden dit onaanvaardbaar.

Beantwoording

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 16.750 m², hiervan wordt 4.500 m² werkelijk bebouwd (inclusief schuurtjes en bergingen). De totale oppervlakte van de openbare ruimte bedraagt ongeveer 7.050 m². Zowel aan de noord- als zuidzijde van het plangebied zijn openbaar groen en speelplaatsen voor jonge kinderen voorzien. Het parkeren wordt op diverse plaatsen opgelost middels halfverharding om onnodige verstening van de buurt te voorkomen.

De verdichting zal met de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie toenemen. Echter, er zal door middel van de nieuwe indeling van de gronden binnen het plangebied een samenhangende nieuwe buurt met een afwisselend beeld ontstaan, waarbij de bebouwing aansluit op de bestaande korrelgrootte.

Er wordt uiteindelijk geen onderscheid gemaakt tussen noord en zuid, omdat het plangebied als een geheel wordt gezien. De buurt kan gebruik maken van bestaande voorzieningen in de directe omgeving, dus lijkt de dichtheid hoger dan die in de omgeving van Driebergen.

Bouwhoogte

Ook schetst de zienswijzennota voor wat betreft het type bebouwing geen juist beeld. De goothoogte van de meeste woningen zal tussen de 5 en 6,5 meter komen te liggen. Daarnaast komt een groot gedeelte van de woningen in de flats terecht. Er zal dus wel degelijk hoge bebouwing zijn, wat leidt tot horizonvervuiling, schaduwwerking, beperking van licht, verlies van privacy en dergelijke.

Beantwoording

Het appartementcomplex, waarin 10 levensloopbestendige sociale huurappartementen worden gerealiseerd welke toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, kent net zoals het overgrote deel van de overige bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter. De zeven sociale patiowoningen hebben een maximale goothoogte van 5 meter en maximale bouwhoogte van 8 meter. De goothoogte van de voorgevel mag maximaal 3 meter bedragen. Van een hogere bebouwing dan de reeds aanwezige omliggende bebouwing in het gebied is geen sprake.

Verkeerssituatie

Tevens lijkt het College de gevolgen voor het verkeer veel te beperkt in te zien met een beperkte toename van slechts 183 motorvoertuigen volgens het College. De komst van 66 woningen vergroot het aantal verkeersbewegingen veel meer. Minimaal honderd voertuigen zullen veel meer bewegingen maken. Gedacht moet worden aan de rit naar de werkplek, het brengen van de kinderen naar de school en naar de sportclub en zo verder. Met vertrek en aankomst leidt iedere rit feitelijk tot twee bewegingen.

Beantwoording

In de toekomstige situatie zullen de woningen in het plangebied 380 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. Dat is gemiddeld (380/65) circa 6 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. In het onderzoek is dus met de door u bedoelde extra bewegingen rekening gehouden.

Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat de huidige omvang van de plannen onaanvaardbaar is. Het bestemmingsplan kan dan ook niet op voorliggende wijze gerealiseerd worden. Derhalve verzoek ik u om uw goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.4 Reclamant 2.4

Als advocaat/gemachtigde zend ik u met dit schrijven een zienswijze tegen het ontwerpbesluit 'ontwerpbestemmingsplan "Driebergen, Zonstraat"'.

De vereniging kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan als geheel. Ter toelichting geldt het volgende.

Inleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Driebergen, Zonstraat beoogt de gemeente planologisch mogelijk te maken dat 65 woningen - 47 woningen in de sociale klasse en 18 in de vrije sector - worden gerealiseerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare, aan weerszijden van de Zonstraat en wordt globaal begrensd door de Traay, de Arnhemsebovenweg, de Van Heemstrastraat en de Welgelegenlaan.

Vanaf 21 januari tot en met 3 maart 2011 heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, dat veel (47) reacties heeft opgeroepen van met name omwonenden. Het merendeel van de reacties heeft betrekking op de mate van verdichting van de bebouwing in dit gebied, wat volgens de betrokkenen belangrijke nadelen heeft voor omwonenden. De geplande verdichting past ook niet binnen het gemeentelijk beleid en het bestaande karakter van het dorp.

Het plan is naar aanleiding van de reacties niet aangepast, met uitzondering van het toevoegen van een extra groenstrook naast een appartementenblok, ter verbetering van de groene uitstraling van het gebied.

2. Planologische onderbouwing

Hoewel de gemeente als daar aanleiding voor is uiteraard kan afwijken van haar eigen beleid, zoals verwoord in onder andere de Structuurvisie uit 2010 en het geldende bestemmingsplan en de Woonvisie, beide uit 2008, is daarvoor wel een zorgvuldige belangenafweging vereist. Dit geldt eens te meer nu deze beleidswijziging na een zo korte periode na de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan plaatsvindt en voorts het maatschappelijke draagvlak ontbreekt.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet welke zwaarwegende belangen in dit geval aanleiding hebben gegeven voor een visie die zo sterk afwijkt van de eerder vastgestelde planologische besluitvorming. Er moeten dan ook hoge eisen worden gesteld aan de motivering van deze bestemmingsplanwijziging.

Beantwoording

De huidige visie wijkt niet sterk af van de eerdere opgestelde visies. Een groot deel van beleidsnota's die genoemd worden in dit bestemmingsplan, liggen ook ten grondslag aan het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg". Echter, de nieuwbouwplannen waren nog niet voldoende uitgewerkt en te onzeker om mee te kunnen in dat bestemmingsplan. Er is voor gekozen om de bestaande situatie op te nemen in het bestemmingsplan tijdens de procedure in 2008. Deze keuze is ook zo verwoord in het bestemmingsplan in paragraaf 3.2.3 gemeentelijk beleid, Nota inbreidingslocaties. Er is in dit geval geen sprake van een wijziging van standpunt van het college, maar wel van voortschrijdend inzicht. Inmiddels zijn de

plannen wel verder ontwikkeld en uitgewerkt, waardoor de gemeente nu wel met de plannen naar buiten kan komen.

Daarnaast is ook in de Woonvisie uit 2008 rekening gehouden met een aantal van 491 te realiseren woningen in de kern van Driebergen. Dit aantal wordt niet overschreden met de voorliggende plannen. Tevens is in de Woonvisie aangegeven dat modernisering van de sociale huurwoningen noodzakelijk is. Hieraan wordt invulling gegeven middels voorliggende plannen.

Van afwijking van dit beleid is daarom geen sprake.

Opzet van deze inbreiding is dat dit straatbeeld niet wordt aangetast. Door de toename van het oppervlak waarop de plannen plaats zullen vinden, is er ook ruimte voor meer woningen zonder het dorps karakter van Driebergen-Rijsenburg aan te tasten.

2.1 Verdichting

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan Zonstraat voor wat betreft de bebouwingsdichtheid afwijk van het tot nu toe vastgestelde beleid van de gemeente.

In de toelichting wordt in dit verband verwezen naar de Structuurvisie 2030 “Groen dus vitaal”. Daaruit citeer ik de volgende passage:

“Structuurvisie 2030 Groen dus vitaal”

“ 3.2 Kwaliteit van de leefomgeving

We streven naar een hoogwaardige leefomgeving. Dit is een bindende kracht in onze gemeente. Dat leidt tot de volgende deelambities:

- Alleen iets veranderen als het echt een verbetering is ten opzichte van de huidige leefomgeving. En omdat onze leefomgeving al zo aantrekkelijk is, leidt dat tot een houding van **bedachtzaamheid**. Liever nog een keer een discussie voeren dan te snel een beslissing nemen.
- Werken met een **integrale belangenafweging**. Iedere vierkante meter van ons grondgebied is belegd met meerdere waarden. Er is vaak sprake van conflicterende waarden. Een goede afweging kan dus alleen gemaakt worden als belangen integraal worden samengebracht. Zelfs een klein verzoek van inwoners vraagt daarom om een integrale aanpak.
- Een groot belang hechten aan **leefbaarheid en sociale samenhang**. Draagt een ontwikkeling ook echt bij aan de verbetering van de sociale kwaliteiten van de dorpen? Dit uit zich bijvoorbeeld in aandacht voor betrokkenheid van inwoners bij allerlei vraagstukken, want zij weten het meest over die leefbaarheid. De structuurvisie met de vele discussies en het uitgebreide proces is daarvan een voorbeeld. Het uit zich ook in de wijze waarop beleidsinformatie wordt verzameld, waarbij ‘het dorp’ centraal staat.
- Bijdragen aan een werkelijk **duurzame omgeving**. Een omgeving die voor onze kinderen net zo aantrekkelijk is als voor ons. Altijd een keuze voor

het hoogst mogelijke niveau van duurzaamheid als kompas, ook al is het niet altijd voor 100% te realiseren.”

Op p. 93 staat voorts met betrekking tot de ontwikkeling van Driebergen-Rijsenburg:

“Wij voorzien geen grote nieuwe woningbouwlocaties en geen bedrijventerreinen. In grote lijnen moeten we het doen met de ruimte die nu al bebouwd is of wordt.”

Op de bij de structuurvisie behorende visiekaart voor Driebergen-Rijsenburg is de Zonstraat met een ster gemarkeerd als mogelijke ontwikkellocatie, maar er geldt - gelet op de inhoud van de gemeentelijke structuurvisie - de factor een “nee-tenzij” beoordeling van nieuwe initiatieven.

De gemeente geeft daarbij als deelambities aan dat zij met bedachtzaamheid veranderingen wil doorvoeren in de leefomgeving, dat zij streeft naar een integrale belangenafweging en groot belang hecht aan leefbaarheid en sociale samenhang. Uw raad stelt daarbij: “Dit uit zich bijvoorbeeld in aandacht voor betrokkenheid van inwoners bij allerlei vraagstukken, want zij weten het meest over die leefbaarheid.” Appellant doet vanwege de behartiging van de aan haar toevertrouwde algemene belangen nadrukkelijk graag een beroep op deze open houding.

Afgezet tegen dit eerder vastgestelde planologische beleid, zoals ook opgenomen in het Bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg 2008 en de daarin opgenomen Nota Inbreidingslocaties 2003, wijkt het onderhavige plan qua woningdichtheid en aantal woningen sterk af van de eerdere planologische uitgangspunten:

1. In de Nota Inbreidingslocaties is vastgesteld dat op de betreffende locatie 45 woningen zouden worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in 65 woningen. Zelfs als er rekening mee wordt gehouden dat het perceel Zonstraat 92 recentelijk is toegevoegd, waardoor het plangebied is vergroot, moet worden geconcludeerd dat het aantal woningen onevenredig veel is toegenomen.
2. Met name in het zuidelijke deel van het plangebied vindt verdichting plaats. Daar hebben de inspraakreacties ook betrekking op.

Maar uw bestuur beantwoordt de inspraakreacties alsof ze ook over het noordelijke gedeelte gaan. Op p.17 stelt het college dat van verdichting geen sprake is, omdat er huizen gebouwd gaan worden op een terrein waar vroeger bedrijven stonden. Deze bedrijven stonden echter in het noordelijke deel, terwijl de verdichting in het zuidelijke deel juist enorm toeneemt. Deze verdichting wordt ook veroorzaakt doordat het aantal hoogbouwoningen ten zuiden van de Zonstraat een derde van het totale aantal nieuwe woningen bedraagt.

Bijgevoegd treft u nog aan het advies van de stedenbouwkundige en architect, dr. ing. E.J. Hoogenberk van 7 juni 2010. Dit advies is bijgevoegd in bijlage 2 van deze nota. Wij verzoeken u de kritiek op de inrichting van het plangebied als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Beantwoording

Er is geen sprake van een grote nieuwbouwlocatie. Het betreft een inbreidingslocatie, welke reeds lang is voorzien en verwoord in zowel de Nota Inbreidingslocaties, het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" als in de Structuurvisie 'Groen dus vitaal'. Nu het om een inbreidingslocatie gaat wordt het totale bestaande plangebied, met nu verouderde en deels leegstaande bebouwing, opnieuw ingedeeld. Op deze manier kan het gehele plangebied van circa 16.750 m² op zeer efficiënte manier worden ingericht.

Het voordeel is dat bij deze inbreiding kan worden aangesloten op bestaande voorzieningen, waardoor de woningdichtheid anders is dan wanneer algemene voorzieningen onderdeel uitmaken van het plan. Met dit plan is rekening gehouden met het bestaande straatbeeld. Door de realisatie van het appartementencomplex lijkt het zuidelijk deel van het plangebied rekenkundig gezien een relatief hoge woningdichtheid te hebben. Om te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen worden echter 10 levensloopbestendige sociale huurappartementen, toegankelijk voor mensen met een beperking, gerealiseerd naast de grondgebonden sociale huurwoningen. Vanuit de Woonvisie wordt de wens naar modernisering van de bestaande sociale huurwoningenvoorraad geuit. Middels deze plannen, waarin de bestaande woningen worden vernieuwd en een uitbreiding ervan plaatsvindt, wordt aan deze wens tegemoet gekomen.

2.2 Noodzaak extra woningbouw

Uit de toelichting van het plan blijkt niet duidelijk waarom er binnen het beperkte Zonstraatgebied 65 woningen bijgebouwd moeten worden, in een dergelijke dichtheid. Volstaan wordt met een verwijzing naar de Woonvisie uit 2008, zonder dat hierbij wordt ingegaan op de sindsdien gewijzigde omstandigheden als gevolg van de economische crisis, die ingrijpende invloed heeft op de woningmarkt. De economische uitvoerbaarheid van het plan, die gebaseerd is op een particulier initiatief, wordt daarmee immers ook onzeker.

Beantwoording

Momenteel staan er 25 woningen in het plangebied. Deze worden gesloopt en dienen dan op grond van de Woonvisie herbouwd te worden. Tevens staat in de Woonvisie "wonen in een vitale gemeente" beschreven dat het woningtekort opgelost dient te worden. Tot 2017 moeten circa 1.350 woningen worden gerealiseerd over de gehele gemeente, waarvan er in ieder geval 491 gepland staan voor de kern van Driebergen. Door naast de 25 te vervangen woningen nog 40 woningen bij te bouwen draagt deze herontwikkeling bij aan de opgave om het woningtekort terug te dringen.

De woningen worden ontwikkeld door Heuvelrug Wonen en Janssen de Jong. De sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Heuvelrug Wonen. De sociale koop en vrije sector koop woningen worden verkocht. Er is voldoende vraag naar betaalbare koopwoningen in de hele gemeente. Er is juist veel vraag naar sociale woningen en minder naar vrije sector woningen door de crisis.

2.3 Alternatieve plannen

De gemeente is ten aanzien van de door haar gestelde noodzaak van verdichting van woningbouw niet ingegaan op de eerder genoemde brief van 7 juni 2010 van Stedenbouwkundig bureau Hoogenberk en andere alternatieven die tijdens de voorbereidingsfase zijn overgelegd.

Daaruit blijkt dat het gebied ook minder dicht bebouwd kan worden, zonder dat daardoor inbreuk wordt gemaakt op de uitvoerbaarheid van het plan en het belang van de initiatiefnemer voor de woningbouw. Het alternatief leidt tot een aantrekkelijker woongebied, dat beter past bij de bestaande omgeving en meer recht doet aan de door de omwonenden ervaren kwaliteit van de bestaande leefomgeving. Het is dus een alternatief dat recht doet aan de bestaande belangen, maar met minder bezwaren.

In de Beantwoording Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan van april 2011 heeft de gemeente de alternatieve plannen die zijn ingediend door betrokken bewoners wel genoemd, maar is zij niet inhoudelijk ingegaan op haar conclusie dat deze alternatieven geen haalbare optie zijn.

Dat blijkt uit het onderstaande citaat, p. 21:

“Op basis van dit voortraject is in 2009 aan de raad een aantal alternatieven voorgelegd en zijn op 28 mei 2009 de stedenbouwkundige kaders voor het gebied vastgesteld. Het door u ingediende alternatief is later bij de gemeente binnengekomen en ook dit plan is beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid. Uiteindelijk is u medegedeeld dat deze plannen in sociale, maatschappelijke en economische zin onhaalbaar zijn. Hierop heeft u per e-mail op 22 februari 2010 een toelichting ontvangen. Nu de alternatieve plannen geen haalbare optie zijn, is besloten het voorgestelde stedenbouwkundige kader nader uit te werken. Hierbij is sprake van 65 woningen. Er kan zeker geen sprake zijn van enkel 46 sociale woningen, omdat dit een te weinig gevarieerd woningbouwprogramma met zich meebrengt”.

De motivering van de conclusie dat de ingediende alternatieven onhaalbaar zijn is niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, of de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp. Dit houdt in dat de gemeente de conclusie van Hoogenberk niet weerlegt dat het onderhavige plan ook met minder woningen uitvoerbaar is.

Daarnaast blijkt uit bestendige jurisprudentie dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan de voor- en nadelen van alternatieven in zijn afweging dient te betrekken (ABRvS 24 maart 2010, nr. 200904499; VzABRvS 3 december 2010, nr. 201008530). Deze afweging ontbreekt.

Beantwoording

Op 2 februari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het stedenbouwkundig alternatief te hanteren zoals deze is weergegeven in het definitieve voorstel, versie augustus 2009. Hieronder wordt samengevat weergegeven waarom het alternatief van tussen heuvelrug en wetering niet door de gemeente is gehonoreerd.

De herontwikkeling moet voldoen aan de gemeentelijke opgave om voldoende sociale woningen te realiseren en de bestaande sociale huurwoningen in het gebied te vervangen. Het alternatieve plan is 'onhaalbaar' omdat de gepresenteerde variant hier te weinig invulling aan geeft door met name het toepassen van dure bouw van twee onder een kapwoningen. Daarnaast bevat de variant een minder gevarieerd programma. Enkele andere aspecten die bij de beoordeling een rol hebben gespeeld zijn: hoe is de oriëntatie van de woningen, sluiten voor en achterzijden goed op elkaar aan, sluiten ze goed aan op de weg, hoe is het zicht op groen en parkeerplaatsen en wat betekent dit voor het straatbeeld. De variant bleek verder ca. 10% verlies van het aantal woningen op te leveren waardoor het plan door initiatiefnemers financieel niet haalbaar werd geacht. Al met al heeft dit daarom niet tot een aangepast voorstel geleid. Concluderend kan aangegeven worden dat het alternatieve plan in sociale, maatschappelijke en economische zin onhaalbaar is.

De door u aangehaalde jurisprudentie betreft het standpunt van de Raad van State dat de gemeenteraad de voor- en nadelen van alternatieven in de besluitvorming mee dient te nemen. De raad heeft hierbij beoordelingsvrijheid. Dat de alternatieven niet verder zijn uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan brengt niet met zich mee dat de aangedragen alternatieven niet zijn meegenomen in de besluitvorming. Een en ander komt ook naar voren in de openbare besluiten van het college en de raad inzake de Zonstraat.

2.4 Zonstraat 92

In het recente bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg 2008 is voor het plangebied per perceel bepaald of kavelsplitsing is toegelaten, na eventuele amovering van de bestaande woning. Ook voor het perceel Zonstraat 92 is in dat plan vastgesteld dat kavelsplitsing niet is toegestaan. Uit het ontwerpbestemmingsplan Driebergen, Zonstraat blijkt nu echter dat er op het perceel Zonstraat 92 drie aaneengebouwde woningeenheden mogelijk worden gemaakt.

Dat voornemen leidt uiteraard tot een verdere verdichting van de bebouwing. Deze afwijking van gemeentelijk beleid is door de gemeente als volgt gemotiveerd, op p. 25 van de toelichting:

“Nu is gekozen voor een inbreiding zijn alle percelen van het inbreidingsgebied samengevoegd om voldoende ruimte te creëren om een zelfstandige inbreiding te kunnen realiseren.”

De gemeente heeft echter niet onderbouwd waarom een zelfstandige inbreiding slechts mogelijk zou zijn, als op het betreffende perceel niet een, maar drie woningeenheden worden gerealiseerd.

Beantwoording

Het perceel Zonstraat 92 behelst een vrijstaande woning, welke in het straatbeeld van de Zonstraat in de huidige situatie een uitzondering is tussen de smalle en intensievere bebouwing. Het toevoegen van het betreffende perceel aan de totale hoeveelheid percelen die al betrokken is in deze ontwikkeling, maakt een zelfstandige inbreiding mogelijk. Een dergelijke inbreiding ziet niet meer direct op de nu bestaande percelen. Er zal uiteindelijk, na uitvoering van de plannen, een geheel nieuwe indeling van percelen ontstaan.

2.5 Goothoogte en nokhoogte

In de reactie op de inspraakreacties naar aanleiding van het voorontwerpplan is op p. 9 en 36 aangegeven dat op veel plaatsen de nieuwe woningen een goothoogte van rond de drie meter hebben. Uit de plankaart in combinatie met de planregels blijkt echter dat voor 54 huizen een goothoogte van 6,5 meter is vastgesteld en voor 11 huizen een goothoogte van 5 meter. De motivering van het bestemmingsplan is dan ook innerlijk tegenstrijdig.

Beantwoording

In het ontwerp van de initiatiefnemer is rekening gehouden met goothoogtes van 3 meter aan de voorzijde. Om dit juridisch planologisch ook te regelen zal een extra regel in de bouwregels onder de bestemming wonen (artikel 6.2) worden opgenomen om te regelen dat de goothoogte van de woningen met de kappen in de langsrichting maximaal 3,5 meter mag worden.

2.6 Geluid

Uit het bij het bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek 27 december 2010 (SAB Arnhem (2010), akoestisch onderzoek Driebergen, Zonstraat. Projectnummer:

70567.02, 27 december 2010) blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeer op de Zonstraat leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde van 48 dB uit het gemeentelijke Milieubeleidsplan

Op p. 13 van dit akoestisch onderzoek staat:

“Bij 27 woningen (17 grondgebonden woningen en 10 appartementen) is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde en de ambitiewaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Zonstraat. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. Wel zijn de geluidsbelastingen lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB en de plafondwaarde van 58 dB.”

De gemeente heeft het voornemen om de maximum snelheid in de Zonstraat te beperken 30 km/u, om zo de geluidsbelasting te verlagen (p. 20 toelichting). Dit besluit is nog niet genomen, noch blijkt uit het plan dat het besluit zeker genomen zal worden. Het staat dan ook niet vast dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt voorkomen. Dit leidt tot rechtsonzekerheid.

Daarnaast blijkt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 september 2003 (nr. 200203751/1) dat er ook bij wegen met een regime van 30 km/u aanleiding kan zijn om de geluidsbelasting te onderzoeken, ook al kent een dergelijke weg geen geluidzone als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder. Of een akoestisch beschouwing nodig is, hangt onder andere af van hoe de weg wordt ingericht, het wegdektype, de verwachte intensiteiten van het wegverkeer en de afstand van de weg tot de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemmingen. Het akoestisch onderzoek voorziet daar niet in.

Wel signaleert de gemeente op p. 20-21 van de toelichting dat er nader onderzoek dient plaats te vinden, maar dat is niet uitgevoerd.

Beantwoording:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de woningen nabij de Zonstraat maximaal 51 dB bedraagt. Na het terugbrengen van de maximum snelheid op de Zonstraat naar 30 km/uur zal de geluidsbelasting naar verwachting lager zijn. Met de genoemde verlaging van de maximum snelheid zullen alle woningen in het plangebied naar verwachting voldoen aan de ambitiekwaliteit. Wel is het van belang is dat bij een herinrichting van de Zonstraat de gevolgen van de keuze van het wegdek mee gewogen moeten worden op de geluidhinder.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek in combinatie met het verlagen van de maximum snelheid op de Zonstraat kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet geluidhinder als vanuit een goede ruimtelijke ordening het geluidsaspect geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

De gemeente beperkt zich tot de volgende opmerking:

“Met het verlagen van de maximumsnelheid van 50 naar 30 km/uur zal naar verwachting de geluidsbelasting bij omliggende woningen verminderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal echter wel rekening gehouden moeten worden met de geluidsuitstraling naar het plan en de omgeving. Zo kan de geluidsbelasting bijvoorbeeld toenemen wanneer de weg significant dichterbij woningen komt te liggen of als klinkers worden toegepast in plaats van asfalt (of stille klinkers). In dat geval dient de gemeente te onderzoeken welke gevolgen dit heeft voor het bouwplan en de omliggende bebouwing. (...)

Met de genoemde verlaging van de maximum snelheid zullen alle woningen in het plangebied naar verwachting voldoen aan de ambitiekwaliteit. Wel is het van belang is dat bij een herinrichting van de Zonstraat de gevolgen van de keuze van het wegdek mee gewogen moeten worden op de geluidhinder.”

Beantwoording

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting bij de woningen nabij de Zonstraat maximaal 51 dB bedraagt. Na het terugbrengen van de maximumsnelheid op de Zonstraat naar 30 km/uur zal de geluidsbelasting naar verwachting lager zijn. Met de genoemde verlaging van de maximum snelheid zullen alle woningen in het plangebied naar verwachting voldoen aan de ambitiekwaliteit. Wel is het van belang is dat bij een herinrichting van de Zonstraat de gevolgen van de keuze van het wegdek mee gewogen moeten worden op de geluidhinder.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek in combinatie met het verlagen van de maximum snelheid op de Zonstraat van 50 naar 30 km/h kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet geluidhinder als vanuit een goede ruimtelijke ordening het geluidsaspect geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Het is dan ook niet noodzakelijk om een aanvullend onderzoek uit te voeren.

Wanneer bij de herinrichting van de Zonstraat de weg significant dichterbij de woningen komt te liggen en/of het materiaal van de verharding wijzigt naar (bijvoorbeeld klinkers) zal er een onderzoek naar de geluidsbelasting worden uitgevoerd. Momenteel worden afspraken gemaakt over de inrichting van de wegen en het materiaalgebruik. Hierbij zal door de gemeente worden gewaarborgd dat de geluidsbelasting niet onevenredig toeneemt en dat de geluidsbelasting blijft voldoen aan de ambitiekwaliteit uit het milieubeleidsplan.

2.7 Verkeer en parkeren

Wij vrezen voor overlast door een forse toename van het verkeer over de Zonstraat en omliggende straten, gecombineerd met een tekort aan parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk relatief sterk toe, als gevolg van de toename van het aantal bewoners. Een parkeerbalansonderzoek ontbreekt echter, met als gevolg dat onzeker is hoe de parkeerbehoefte is en zal worden opgelost door het realiseren van voldoende parkeercapaciteit in het plan.

Beantwoording

De gemeente hanteert vaste parkeernormen per type woning, zoals verwoord in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP). Op basis hiervan zijn er 101 parkeerplaatsen benodigd binnen het plangebied. Het plangebied voorziet in 102 parkeerplaatsen. Hiermee zal worden voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke normen. Met het aantal van 102 parkeerplaatsen worden meer parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dan in de huidige situatie aanwezig zijn.

De Zonstraat heeft een wegcapaciteit van 5.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de toekomstige situatie zullen er 780 motorvoertuigbewegingen per etmaal zijn. Hiermee wordt 15% van de maximale capaciteit 'benut'.

2.8 Flora- en faunawet

Het ecologisch onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd (SAB Arnhem (18 november 2008), Projectplan flora en fauna Arnhemsebovenweg/Zonstraat te Driebergen, kenmerk: 70567.02), is gebaseerd op een quick scan, een biotoopschatting en nader veldonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en gierzwaluwen. Hoewel omwonenden als reactie op de bekendmaking van het voorontwerpplan hebben aangegeven dat de ringslang in omliggende tuinen van de Welgelegenlaan meerdere malen is aangetroffen, is hiernaar in het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan niet alsnog nader onderzoek verricht. In het ecologisch onderzoek is volstaan met de opmerking dat reptielen gezien hun natuurlijke habitat niet in het plangebied voor zullen komen (p. 10).

De ringslang is een zwaar beschermde soort (tabel 3), die ook als kwetsbaar is vermeld op zogenaamde Rode Lijst. Deze soort verstoord wordt als gevolg van het verdwijnen van de bestaande gebouwen en tuinen, en tevens door de aanleg van de geplande woningen.

Er is dan ook een ontheffing nodig op grond van artikel 75, derde lid van de Flora en Faunawet. Voor zover bekend is deze niet aangevraagd of verleend. Nu niet vast staat dat de vereiste ontheffing verleend kan worden, is het bestemmingsplan op dit punt in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Het door u aangehaalde onderzoek op grond van de Flora en Faunawet is als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan en in het onderzoek is een afbeelding getoond van het onderzochte gebied. Dit gebied betreft exact hetzelfde gebied als het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Het onderzoek voldoet hiermee aan de wettelijke eisen. Bij het uitvoeren van dit onderzoek is de ringslang niet waargenomen. In het plangebied zijn geen geschikte voortplantingslocaties aanwezig en er is weinig tot geen voedsel te vinden voor de ringslang. Daarnaast is het plangebied ongeschikt om als vaste rust- en verblijfplaats voor de soort te dienen. Dit betekent dat er geen aanleiding bestaat om nader onderzoek uit te voeren of zelfs een ontheffing aan te vragen. Wel is een ontheffing aangevraagd met betrekking tot de gewone dwergvleermuis, omdat aanwezigheid van

deze soort door het onderzoek niet kon worden uitgesloten. Deze ontheffing is verleend op 6 oktober 2009.

Wij verzoeken u het vorenstaande te betrekken bij uw afwegingen omtrent de vaststelling van dit plan.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- *in de planregels van artikel 6.2 wordt toegevoegd dat de goothoogte van de woningen met de kappen in de langsricting maximaal 3.5 meter mag worden.*

2.5 Reclamant 2.5

Geachte raad,

Namens cliënt dienen wij hierbij onze zienswijze in aanzien van het ontwerpbestemmingsplan "Zonstraat-Driebergen".

Wij hebben in maart 2011 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om onze visie ten aanzien van het betreffende voorontwerpbestemmingsplan in te brengen. Helaas moeten wij constateren dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan nauwelijks afwijkt van het voorontwerp. De enige aanpassing betreft een extra groenstrookje naast een appartementenblok. De door ons en door vele andere indieners van zienswijzen bepleitte beperking van de hoge woningdichtheid wordt niet gerealiseerd.

Wij constateren dat, in de Nota van Beantwoording Inspraakreacties Voorontwerpbestemmingsplan van april 2011, de samenvatting van onze zienswijze een aantoonbare fout is opgenomen. Op pagina 30 staat "wordt voor het zuidelijke deel van het plangebied, daar waar uitsluitend sociale woningbouw voorzien is, omgerekend een woningdichtheid van 24/ha" voorgesteld". In onze zienswijze staat 46/ha. Verder moeten wij helaas constateren, dat het antwoord van de gemeente geen gefundeerde onderbouwing van de afwijzing van onze zienswijze bevat. Daardoor voelen wij ons genoodzaakt de door ons ingediende zienswijze op het voorontwerp, hier opnieuw in te brengen als zienswijze van het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

U geeft aan dat een aantoonbare fout is opgenomen in de nota van beantwoording inspraakreacties. Bij het overnemen van uw inspraakreactie is abusievelijk opgenomen dat 24 woningen per hectare worden gerealiseerd in het zuidelijke plandeel, maar u schreef in uw inspraakreactie 45 woningen per hectare. In uw zienswijze schrijft u dat er 46 woningen per hectare worden gerealiseerd in het zuidelijke plandeel.

In de Nota Inbreidingslocaties is een richtinggevend toetsingskader waarin een plan voor de Zonstraat is weergegeven. In dit geval is hiervan weloverwogen afgeweken. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat niet dezelfde gronden als die in de Nota Inbreidingslocaties

zijn aangegeven als onderdeel van het plangebied in bezit zijn van de ontwikkelende partijen. Bij inbreidingen in dorpen en steden gelden andere dichtheidsnormen dan bij bijvoorbeeld het realiseren van een Vinexwijk. Op deze locatie aan de Zonstraat is het namelijk niet noodzakelijk om allerhande algemene voorzieningen te realiseren, die de gemiddelde woningdichtheid verlagen. De

dorpskern van Driebergen-Rijsenburg is een ideale plek om sociale woningbouw te combineren met vrije sector woningen. Een en ander is immers op loopafstand van de winkels en andere bestaande sociale voorzieningen. Momenteel is er ook sprake van woningen in de sociale sector. Deze woningen staan op diepe kavels. Stedenbouwkundig wordt met name gekeken naar het zogenoemde straatbeeld. Wat wordt ervaren als je vanaf de straat naar de bebouwing kijkt. Het voorliggende plan

sluit goed aan bij het huidige straatbeeld. Er worden woningen en bedrijfsbebouwing gesloopt en het totale gebied wordt opnieuw ingedeeld. Bij een dergelijke herontwikkeling is herverkaveling gebruikelijk. Het dorpse karakter van Driebergen-Rijsenburg wordt met dit plan niet aangetast, maar wordt door de gekozen architectuur juist versterkt.

Wij moeten dus de volgende zaken nogmaals benadrukken.

Wanneer in een voorontwerpbestemmingsplan sprake is van duidelijk andere keuzes wat betreft het ruimtegebruik, in vergelijking met in het recente verleden vastgestelde plannen, dan moet duidelijk gemaakt worden waarom die veranderen voorgesteld worden en hoe deze plannen bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening.

Nota inbreidingslocaties 2003

In de nota Inbreidingslocaties 2003 was sprake van 2 fases (2 plangebieden), waarin in totaal 66 woningen zouden kunnen worden gebouwd. In het plangebied dat nu voorligt, was voorzien in de bouw van 46 woningen. Nu is er echter sprake van 66 woningen. Wij weten dat er door aankoop van het perceel Zonstraat 92 extra oppervlak aan de inbreidingslocatie is toegevoegd, maar het eindresultaat zal zijn dat de gemiddelde bebouwingsdichtheid per hectare aanzienlijk zal toenemen.

In het raadsbesluit van 18 september 2003 staat vermeld dat de nota Inbreidingslocaties een richtinggevend kader vormt, waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. De motivatie in dit voorontwerp om hiervan in deze mate af te wijken ontbreekt echter volledig.

Verder constateren wij dat in paragraaf 2.3 van het voorontwerp weliswaar de in de Nota inbreidingslocaties 2003 geformuleerde randvoorwaarden vermeld worden, maar dat deze randvoorwaarden niet uitgewerkt zijn in paragraaf 2.4 "Stedenbouwkundig Ontwerp".

Beantwoording

In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan worden randvoorwaarden besproken en in paragraaf 2.4 van de toelichting zijn deze randvoorwaarden uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan.

In de nota Inbreidingslocaties was opgenomen dat er 66 woningen konden worden gerealiseerd in het plangebied. Op dit moment is het plangebied groter geworden, omdat perceel Zonstraat 92 is meegenomen in de ontwikkeling, maar totaal worden nu 65 woningen gerealiseerd. Op een groter perceel worden dan ook minder woningen voorgesteld. De woningdichtheid is dan ook tijdens de planvorming naar beneden bijgesteld. Het aantal woningen is tijdens het proces naar beneden bijgesteld omdat de reacties uit de klankbordgroep, informatiebijeenkomsten geleid hebben tot deze aanpassingen.

De huidige visie (bouw van 65 woningen) wijkt niet sterk af van de eerdere opgestelde visies. Een groot deel van beleidsnota's die genoemd worden in dit bestemmingsplan, liggen ook ten grondslag aan het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg". Echter, de nieuwbouwplannen waren toen nog niet voldoende uitgewerkt en te onzeker om mee te kunnen in dat bestemmingsplan. Er is voor gekozen om de bestaande situatie op te nemen in het bestemmingsplan tijdens de procedure in 2008. Deze keuze is ook zo verwoord in het bestemmingsplan in paragraaf 3.2.3 gemeentelijk beleid, Nota inbreidingslocaties. Er is in dit geval geen sprake van een wijziging van standpunt van het college, maar wel van voortschrijdend inzicht. Inmiddels zijn de plannen wel verder ontwikkeld en uitgewerkt, waardoor de gemeente nu wel met de plannen naar buiten kan komen.

Bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg

Naar onze mening is één van de belangrijkste doelstellingen van het vaststellen van een bestemmingsplan, het zorgen voor rechtszekerheid voor de burgers, ten aanzien van het toekomstig gebruik van de ruimte.

In juli 2008 heeft uw college het bestemmingsplan woongebied Driebergen-Rijsenburg vastgesteld. Het Zonstraatgebied maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt het deel van ons waartoe het Zonstraatgebied behoort (deelgebied A) op pag. 12 omschreven als:

"Gebied A.... wordt vooral gekenmerkt door individuele woningbouw... .. een woongebied met zeer groene ruim opgezette woonstraten. Het is één van de meest beeldbepalende en gewaardeerde basiskwaliteit van het woongebied Driebergen-Rijsenburg".

In het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan wordt voor het zuidelijke deel van het plangebied, daar waar uitsluitend sociale woningbouw voorzien is, omgerekend een woningdichtheid van 45 woningen per hectare voorgesteld.

Wij zijn van mening dat hier sprake is van een aparte tegenstelling tussen het verwoorde in het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg en de nu beoogde situatie voor het Zonstraatgebied.

Ook constateren wij dat de conclusies zoals verwoord in paragraaf 3.1.4. niet onderbouwd zijn.

Beantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” waren de bouwplannen nog niet voldoende uitgewerkt en te onzeker om een op een mee te nemen in dit bestemmingsplan. Er is voor gekozen om de bestaande situatie op te nemen in het bestemmingsplan. Deze keuze is in dit bestemmingsplan ook verwoord in paragraaf 3.2.3 gemeentelijk beleid, Nota Inbreidingslocaties. Inmiddels zijn de plannen wel verder ontwikkeld en uitgewerkt, waardoor de plannen nu in procedure zijn gebracht. Dat in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” voor het gehele gebied verder een kavelsplitsingsverbod is opgenomen laat onverlet dat in hetzelfde bestemmingsplan al is aangegeven dat voor het Zonstraatgebied een inbreiding zal gaan plaatsvinden. Er is geen sprake van een tegenstelling tussen de bewoordingen in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg en de nu beoogde situatie voor het Zonstraatgebied.

Het totale plangebied wordt opnieuw ingedeeld. Op deze manier kan het plangebied van circa 16.750 m² op zeer efficiënte manier worden ingericht. Door de realisatie van het appartementencomplex lijkt het zuidelijk deel van het plangebied rekenkundig gezien een relatief hoge woningdichtheid te hebben. Wanneer hier vier vrijesectorwoningen gerealiseerd zouden worden, de bouwmassa is dan vergelijkbaar, is de woningdichtheid per ha rekenkundig gezien lager. Om te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen worden er echter 10 levensloopbestendige sociale huurappartementen gerealiseerd, die toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, naast de grondgebonden sociale huurwoningen, waarvan ook de patiowoningen levensloopbestendig zijn. Vanuit de Woonvisie wordt de wens naar modernisering van de bestaande sociale huurwoningenvoorraad geuit. Middels deze plannen, waarin de bestaande woningen worden vernieuwd en een uitbreiding ervan plaatsvindt, wordt aan deze wens tegemoet gekomen.

Het bestemmingsplan en kavelsplitsing

In het betreffende bestemmingsplan is voor het gehele woongebied van Driebergen-Rijsenburg per perceel vastgelegd of er wel of geen kavelsplitsing mag plaatsvinden, na eventuele amovering van de bestaande woning. Ook voor het perceel Zonstraat 92 is vastgesteld dat kavelsplitsing niet toegestaan is. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat hier vergaande kavelsplitsing toegepast zal gaan worden. Wij vinden dat hier sprake is van inconsistent beleid.

Wij begrijpen dat er altijd redenen kunnen zijn om bestaande bestemmingsplan aan te passen. Gezien de zeer recente vaststelling van het bestemmingsplan woongebied Driebergen-Rijsenburg vinden wij het onaanvaardbaar dat, zonder ook maar enige vorm van motivatie, de rechtszekerheid ten aanzien van het ruimtegebruik in het betreffende gebied op deze wijze dreigt te niet te worden gedaan.

Beantwoording

Het kavelsplitsingsverbod dat is opgenomen in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” is in zoverre van belang dat het niet de bedoeling is om een kavel waarop een vrijstaande woning is gesitueerd op te splitsen en op het kavel meerdere woningen terug te bouwen. Nu gekozen is voor het realiseren van een inbreiding, zijn alle percelen samengevoegd om voldoende ruimte te creëren om een zelfstandige inbreiding te kunnen realiseren. Hier is duidelijk geen sprake van kavelsplitsing met betrekking tot het perceel Zonstraat 92.

Structuurvisie “Groen en Vitaal” 2010

Wij zijn verder van mening dat de hier beoogde verdichting absoluut niet past binnen de belangrijkste uitgangspunten van de Structuurvisie “Groen en Vitaal”, waarnaar in dit plan verwezen wordt. Met name uitgangspunt 4 en 5.

“Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn samen met de sociale kwaliteit van onze dorpen voor ons het uitgangspunt”
 “..... Behouden en versterken van bestaande kwaliteiten”.

Beantwoording

Naast de 24 woningen en de woning aan de Zonstraat wordt ook het bedrijventerrein van ruim 5.000 m2 gesloopt. Op deze locatie zal ook woningbouw plaatsvinden. Hierdoor is het mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan er nu zullen worden gesloopt.

De stedenbouwkundige opzet met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied sluit aan bij de omliggende stedenbouwkundige structuur. Zo wordt onder andere de huidige korrelgrootte gecontinueerd.

Door in het plan gebruik te maken van de combinatie sociale huurwoningen en vrije sector koopwoningen wordt een sociaal gemengd gebied gerealiseerd. De bestaande kwaliteit van het dorp Driebergen, met name het dorpse karakter en het tuindorpkarakter wordt met de plannen in stand gehouden.

Ook wij zijn voorstander van het realiseren van betaalbare woningen. Nu blijkt dat woningcorporatie Heuvelrug Wonen eigenaar is geworden van alle betreffende percelen stellen wij voor om af te zien van de bouw van vrije sectorwoningen in dit gebied en hier uitsluitend ca. 50 sociale koop/huur woningen te realiseren.

Zoals u weet hebben wij al eerdere een door een architectenbureau vervaardigd alternatief ontwerp, voor de bouw van ca. 50 woningen in dit gebied, bij het college ingediend. Wij betreuren het dat het college tot nu toe niet inhoudelijk op ons initiatief heeft gereageerd.

Beantwoording

Het bouwplan van circa 50 woningen is door de gemeente getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid. Dit plan blijkt in sociale, maatschappelijke en economische zin onhaalbaar te zijn. Door een combinatie van sociale woningen en vrije sector woningen wordt een gemengde en dorpse sfeer behouden, waardoor het plan op sociaal en maatschappelijk vlak beter aansluit bij de omgeving. Doordat Heuvelrug Wonen eigenaar is van de grond zijn kostprijs en waarde van de grond niet veranderd.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant 2.6

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij deze maak ik gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Allereerst zal ik de in casu van belang zijnde feiten op een rij zetten, vervolgens zal ik aantonen dat u in strijd met diverse wettelijke bepalingen zou handelen, indien U het voorliggende voorstel zonder meer zou aannemen en tenslotte zal ik weergeven waarom het voorliggende voorstel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De feiten

Dit voorjaar heeft een voorontwerp ter inzage gelegen, inhoudende gedeeltelijke wijziging van het twee en een half jaar geleden vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg".

Doordat er één partij is die financieel belang bij wijziging heeft, wordt een en ander als één plan voorgesteld. In feite gaat het echter om twee in meerdere opzichten van elkaar verschillende wijzigingen van het thans vigerende bestemmingsplan:

- a. wijziging betreffende een terrein ten noorden van de Zonstraat, waar tot voor kort drie bedrijven gevestigd. Voorgesteld wordt de bestemming "bedrijven" te veranderen in de bestemming "wonen". Het terrein is ongeveer 9.000 m² groot en er 35 woningen gepland. In de toelichting op het wijzigingsplan zijn perspectiefplaatjes van de geplande woningen opgenomen.
- b. wijziging betreffende een terrein ten zuiden van de Zonstraat, waarop zich op dit moment dertien huizen met tuinen bevinden. Voorgesteld wordt om deze huizen te slopen en de bestemming "tuin" te veranderen in de bestemming 'woningen'. Het terrein is ongeveer 6.300 m² groot en er zijn 30 woningen gepland. In de toelichting op het wijzigingsplan zijn geen perspectiefplaatjes van de geplande woningen opgenomen.

Op het voorontwerp zijn 47 inspraakreacties binnengekomen. Geen enkele reactie betreft de onder a. genoemde wijziging. Waar vrijkomende bedrijfsgrond gebruikt gaat worden voor woningbouw behoeft dat ook geen verwondering te wekken.

Alle reacties betreffen de onder b. bedoelde wijziging en wel met name de enorme verdichting die er het gevolg van zou zijn. N.B.: En zo betreft deze zienswijze ook uitdrukkelijk alleen de onder b. bedoelde wijziging, ten zuiden van de Zonstraat. B en W hebben de inspraakreacties beantwoordt in een Nota van Beantwoording en leggen U nu een ontwerp voor, dat exact hetzelfde is als het voorontwerp.

Strijd met de wet

Elk overheidsbesluit, dus ook dat wat nu van U wordt gevraagd, moet voldoen aan het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding: de nodige kennis moet worden vergaard omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb art. 3:2). Daarvan is al geen sprake, als het U moeilijk wordt gemaakt om de inspraakreacties te lezen doordat zij in grijs zijn afgedrukt in plaats van in zwart, zoals wel het geval is met de antwoorden van B en W. Ik stuur U mijn inspraakreactie dan ook nogmaals, zwart afgedrukt, toe. Deze inspraakreacties is bijgevoegd in bijlage 3 van deze nota.

Daarnaast wordt het U moeilijk gemaakt de nodige kennis te vergaren omtrent feiten en belangen door de vele onjuistheden die in de Nota van Beantwoording te vinden zijn. Ik soms een gedeelte ervan op, met een korte reactie mijnerzijds.

De toename van het aantal verkeersbewegingen is 4% van de maximale capaciteit van de Zonstraat (blz. 6); een gewone rekensom leert dat de toename van het verkeer 30% zal zijn; de Zonstraat is een smalle straat waar tegenliggers elkaar ten gevolge van de geparkeerde auto's niet zonder meer kunnen passeren.

Beantwoording

Een stijging van 567 motorvoertuigbewegingen (huidige situatie) per etmaal naar 750 motorvoertuigbewegingen (nieuwe situatie) is een toename van 30%. De berekening uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat de toename van de motorvoertuigbewegingen niet zal leiden tot onwenselijke verkeerskundige situaties. Deze berekening is als volgt weer te geven:

Aantal motorvoertuigbewegingen plangebied huidige situatie

In de huidige situatie bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen die de functies binnen het plangebied generen 197 per etmaal. Hierbij is uitgegaan van 26 woningen van het type rijwoning. Het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de bestaande bedrijven is hierbij niet meegeteld waardoor het aantal voertuigbewegingen in werkelijkheid hoger zal liggen.

Aantal motorvoertuigbewegingen plangebied toekomstige situatie In de toekomstige situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen die het plangebied genereert per etmaal 380. Hierbij is uitgegaan van 65 woningen in de verschillende te realiseren woningtypen.

Aantal motorvoertuigbewegingen Zonstraat huidige situatie Op basis van de verkeersgegevens uit het akoestisch onderzoek bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen in de Zonstraat in de autonome situatie (dus bij het handhaven van de huidige bebouwing) 567. Van dit aantal is minimaal 197 afkomstig van de huidige woningen en functies. Dit betekent dat 370 voertuigbewegingen afkomstig zijn van functies buiten het plangebied.

Aantal motorvoertuigbewegingen Zonstraat toekomstige situatie In de toekomstige situatie bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen 380 (als gevolg van de nieuwe woningen) + 370 (als gevolg van de functies buiten het plangebied) = in totaal 750. Dit is een toename ten opzichte van de huidige situatie van 183.

Maximale wegcapaciteit Zonstraat

Beoordeeld moet worden of de toename van 183 motorvoertuigbewegingen in de toekomstige situatie leidt tot negatieve gevolgen voor de doorstroming. De Zonstraat is te typeren als een erftoegangsweg. De wegcapaciteit van dergelijke wegen bedraagt 5.000 motorvoertuigen per etmaal (Verkeers Intensiteit -Lucht & Geluid). Dit betekent dat het toekomstige aantal voertuigbewegingen 15 % bedraagt van de maximale capaciteit. In de huidige situatie bedraagt het aantal voertuigbewegingen 11 %.

Gezien de beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de maximale capaciteit van de Zonstraat van maximaal 4 % kan gesteld worden dat de toekomstige verkeersproductie niet zal leiden tot onwenselijke verkeerskundige situaties.

“De goothoogte is op veel plaatsen circa 3 meter (blz. 9,28,36”); op grond van de plankaart is bij alle woningen een goothoogte van 6,5 meter toegestaan; ook op het terrein ten noorden van de Zonstraat, met uitzondering van 11 woningen met een goothoogte van 5 meter.

Beantwoording

In het ontwerp van de initiatiefnemer is rekening gehouden met goothoogtes van 3,5 meter aan de voorzijde. Om dit juridisch planologisch ook te regelen zal een extra regel in de bouwregels onder

de bestemming wonen (artikel 6.2) worden opgenomen om te regelen dat de goot van de woningen met de kappen in de langsrichting maximaal 3,5 meter mag worden.

De bebouwing ten zuiden van de Zonstraat is niet hoger dan de huidige bebouwing (blz. 25, 37); de huidige bebouwing omvat één woonlaag met daarboven een kap, in totaal 6 á 7 meter hoog; de door dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte bebouwing omvat 2 woonlagen met daarboven een bewoonbare kap, dus 3 woonlagen, in totaal 10 meter hoog.

Beantwoording

De patiowoningen krijgen maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De overige woningen worden maximaal 10 meter hoog en deze hoogte sluit hiermee aan op de hoogte van de bestaande bebouwing.

Er is geen sprake van het realiseren van een flatgebouw (blz. 37); op de plankaart is ingetekend een gebouw met daarin 10 gestapelde woningen.

Beantwoording

De hier door u bedoelde bebouwing betreft een appartementcomplex. Dit appartementencomplex oogt door de geleding en de lage goten kleinschalig en sluit qua hoogte aan op de direct omliggende bebouwing. Een flatgebouw is in het spraakgebruik iets heel anders dan het gebouw dat hier wordt gerealiseerd.

“Er is geen sprake van kavelsplitsing (blz. 32, 37, 41”); er worden 13 kavels samengevoegd om er 20 van te maken, op één waarvan niet 1 maar wel 10 woningen zouden mogen verrijzen; mij dunkt dat dit toch echt kavelsplitsing met daaruit voortvloeiende verdichting is.

Beantwoording

Er is gekozen voor het realiseren van een inbreiding om de bestaande verouderde bebouwing te moderniseren. Om een inbreiding mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing verwijderd en wordt het gebied als geheel opnieuw ingericht, hiertoe zijn alle percelen samengevoegd en hierop is het voorliggende plan geprojecteerd. Het betreft hier niet het opsplitsen van een perceel waarbij het straatbeeld wordt gewijzigd, zoals het kavelsplitsingsverbod dat is opgenomen in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” bedoeld is. In dit plan is duidelijk geen sprake van kavelsplitsing.

Er wordt gesuggereerd, dat de omwonenden inspraak hebben gehad en zelfs akkoord zijn gegaan met de verdichting aan de zuidzijde van de Zonstraat (het participatietraject) (blz. 16, 20, 26, 29, 32); bij de desbetreffende bijeenkomsten was de verdichting, die nu juist het grote pijnpunt van deze planwijziging is, ondanks verzoeken van diverse deelnemers uitdrukkelijk geen punt van bespreking.

Beantwoording

De gemeente concludeert dat de initiatiefnemers van het plan een zorgvuldig participatietraject hebben nagestreefd. Op basis hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken van het aantal woningen, namelijk circa 60, zoals vermeld in de Nota inbreidingslocaties. De stedenbouwkundige randvoorwaarden die voortvloeien uit de Nota inbreidingslocaties zijn wel overgenomen en verder

uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Tevens kan duidelijk gesteld worden dat het plan naar aanleiding van de input uit de klankbordgroep en de bezwaren van de omwonenden van de Welgelegenlaan die geen deel meer wensten uit te maken van deze klankbordgroep op de volgende punten is gewijzigd:

- om de invloed van de plannen op de privacy en het woongenot in de aangrenzende tuinen van het zuidelijk deel van de Zonstraat te beperken:

- 1) het vergroten van de afstand tot minimaal twaalf meter van onze achtergevels tot de erf-grens. Uitgaande van spiegelsymmetrie staan de woningen net zover of verder van de erf-grens als de woningen aan de kant van de Welgelegenlaan.*
- 2) het niet laten doorlopen van achterpaden (tegengaan van brommers, spelende kinderen),*
- 3) het voorkomen van kozijnen aan de kopkant van rijwoningen binnen het plangebied grenzend aan buurpercelen (waarborgen van privacy).*
- 4) het plaatsen van een erfafscheiding welke doorzicht over en weer belemmert (waarborgen privacy en tegengaan burengerucht).*
- 5) toepassen van halfopen bestrating in de parkeerkoffers. Dit geeft een groen karakter aan de parkeerplaats, dempt omgevingsgeluid en is vanwege de structuur veel minder aantrekkelijk als speelplaats voor kinderen; er zijn immers twee andere speelplaatsen voorzien.*
- 6) het realiseren van bergzolders onder de kappen. Dakkapellen zijn niet toegestaan in het plangebied (waarborgen privacy).*
- 7) De parkeerkoffers gelegen achter de woningen van de Welgelegenlaan zijn opgeschoven richting de Zonstraat. Zodat geen openbare ruimte grenst aan de tuinen van de Welgelegenlaan.*

Om praktische redenen laat ik het bij deze onjuistheden. De indruk lijkt gewettigd, dat getracht wordt U en mij zand in de ogen te strooien.

Er is ook sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel (Awb art. 3:46). In de toelichting van het huidige bestemmingsplan staat een duidelijke visie omtrent het gebied waarin de Welgelegenlaan ligt. Ook in de toelichting van het bestemmingsplan "Manger Cats" is dat het geval. Het gaat om een villagegebied met een sterke groenstructuur. De thans voorliggende wijziging is daarmee in zo hoge mate tegenstrijdig, dat niet meer van redelijkheid en evenredigheid kan worden besproken. Deze ommezwaai is een bron van grote rechtsonzekerheid.

Temeer, waar in het geheel niet wordt gemotiveerd, waarom er zoveel woningen zouden moeten worden gebouwd en waarom dat op deze plek zou moeten gebeuren.

Worden er in Driebergen op dit moment en op afzienbare termijn helemaal geen nieuwe huizen gebouwd? Integendeel, zie alleen al het project Lange Dreef.

Wordt verwacht, dat de bevolking van deze gemeente zal toenemen? Neen, demografische onderzoeken wijzen op het tegendeel.

Beantwoording

In het bestemmingsplan "Manger Cats" wordt aangegeven dat het gebied van de Welgelegenlaan een villagegebied met een sterke groenstructuur is. Dit verandert ook niet door uitvoering van de voorliggende plannen. Het achtergelegen Zonstraatgebied is echter van een geheel ander karakter en heeft een veel intensievere bebouwing. Ook al in de huidige situatie. Van een enorme ommezwaai van omgeving kan dan ook niet worden gesproken.

In de woonvisie “wonen in een vitale gemeente” staat beschreven dat het woningtekort opgelost dient te worden. Tot 2017 moeten circa 1.350 woningen worden gerealiseerd over de gehele gemeente, waarvan er in ieder geval 491 gepland staan voor de kern van Driebergen. Deze cijfers zijn gebaseerd op demografische onderzoeken. Door naast de 25 te vervangen woningen nog 40 woningen bij te bouwen draagt deze herontwikkeling draagt bij aan de opgave om het woningtekort terug te dringen.

Een (groot) deel van de woningen wordt afgenomen door Heuvelrug Wonen. In het project “Lange Dreef” worden maximaal 250 woningen gerealiseerd. Met dit project alleen wordt niet voldaan aan de totale woningbehoefte voor de kern van Driebergen-Rijsenburg.

Evenmin wordt in de toelichting op het wijzigingsplan aangegeven, welke consequenties de wijziging voor de omgeving van het plangebied(je) zou hebben alsmede hoe aan nadelige gevolgen tegemoet zou kunnen worden gekomen.

Wat dit laatste betreft lezen we alleen in de Nota van Beantwoording dat er in bepaalde zijmuren geen ramen zouden mogen worden aangebracht, dat er geen dakkapellen zouden zijn toegestaan en dat ergens een erfafscheiding en bomen zouden worden geplaatst. In de regels van het wijzigingsplan zijn deze maatregelen niet terug te vinden. Dat zou overigens ook in strijd zijn met de regels die de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen geeft. Ik ga ervan uit, dat U op de hoogte bent van wat een bestemmingsplan mag inhouden en dat U zich wapent tegen de vermenging van bestemmingsplan en bouwplan die U nu door B en W gepresenteerd. In de toelichting van een bestemmingsplan horen geen (suggestieve) perspectiefplaatjes en geen (wervende) teksten over “tuinwijkarchitectuur” en duurzaamheid thuis.

Zo hoop ik ook, dat U niet vatbaar bent voor de suggestie dat bestemmingsplannen alleen bedoeld zijn om regels te geven voor het straatbeeld ter plekke (blz. 17, 25, 28, 29, 32, 36, 41 van de Nota van Beantwoording). Een dergelijke opvatting is flagrant in strijd met de Wet ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan behoort juist de totale leefomgeving van het plangebied te betreffen.

Beantwoording

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing in elk aspect is de invloed van het plan op de omgeving. Uiteraard kan dit voor de voorliggende plannen betekenen dat er een aantal stedenbouwkundige aanpassingen toegepast dienen te worden om te voorkomen dat er onevenredige aantasting van bijvoorbeeld privacy en woongenot van omwonenden zou kunnen plaatsvinden. Daarom is voor dit plan een aantal maatregelen genomen. Deze maatregelen zijn van privaatrechtelijke aard en kunnen daarom niet in de planregels worden opgenomen. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een aantal perspectiefplaatjes, zodat omwonenden en belanghebbenden zich vast een beeld kunnen vormen van de plannen. Momenteel ziet het plangebied er immers heel anders uit. Deze plaatjes zijn slechts als extra informatief onderdeel toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op alle ruimtelijk relevante onderwerpen, zoals archeologie, milieu, water en stedenbouwkundige inpassing is ingegaan in de toelichting. Hiermee wordt de totale leefomgeving van het plangebied belicht.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” hebt u met betrekking tot het gebied waarover het nu gaat met recht aangegeven, dat het een woongebied is met ruim opgezette woonstraten en zeer veel groen. Dat laatste geldt niet alleen voor de Welgelegenlaan, die als villagegebied wordt aangeduid, maar zeker ook voor de Zonstraat en de tussen beide straten gelegen tuinen.

Nu ligt er een voorstel tot wijziging van genoemd bestemmingsplan waarvoor het mogelijk zou worden om. Na het slopen van 13 woningen aan de Zonstraat en het simpelweg laten verdwijnen van de daarbij behorende tuinen, 30 woningen te bouwen inclusief een flatgebouw. Dertig (sociale) woningen grenzend aan vijf villa’s. Dat is een disproportionele verdichting: een disproportionele vergroting van het bouwvolume ter plaatse en een disproportionele intensivering van het gebruik van de grond door mensen, auto’s en honden. Uit de bijgevoegde plattegrond van de situatie vóór en na eventuele wijziging moge dit in één oogopslag blijken. Deze plattegrond is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze nota.

En nodig is het allemaal niet, want dezelfde grondeigenaar die het bovenstaande gerealiseerd zou willen zien, bezit ook de grond aan de noordzijde van de Zonstraat, waar hij de bouw van vrijesectorwoningen heeft voorzien. Het ligt mijns inziens in de rede dat hij deze woningen, met behoorlijke tuinen, aan de zuidzijde van de Zonstraat plant, opdat nog immer gezegd kan worden dat hier een woongebied ligt met ruimte opgezette woonstraten en zeer veel groen.

Beantwoording

Het totale plangebied wordt opnieuw ingedeeld. Op deze manier kan het gehele plangebied van circa 16.750 m² op zeer efficiënte manier worden ingericht.

Het voordeel is dat bij deze inbreiding kan worden aangesloten op bestaande voorzieningen, waardoor de woningdichtheid anders is dan wanneer algemene voorzieningen onderdeel uitmaken van het plan. Met dit plan is rekening gehouden met het bestaande straatbeeld.

Door de realisatie van het appartementencomplex lijkt het zuidelijk deel van het plangebied rekenkundig gezien een relatief hoge woningdichtheid te hebben. Wanneer hier vier vrijesectorwoningen gerealiseerd zouden worden, de bouwmassa is dan vergelijkbaar, is de woningdichtheid per ha rekenkundig gezien lager. Om te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen worden er echter 10 sociale huurappartementen gerealiseerd naast de grondgebonden sociale huurwoningen. Vanuit de Woonvisie wordt de wens naar modernisering van de bestaande sociale huurwoningenvoorraad geuit. Middels deze plannen, waarin de bestaande woningen worden vernieuwd en een uitbreiding ervan plaatsvindt, wordt aan deze wens tegemoet gekomen. De bestaande bebouwingsstructuur langs de Zonstraat kenmerkt zich door rijwoningen. Om de bestaande structuur te continueren worden aan de Zonstraat uitsluitend voorgevels voorgesteld. Op deze manier wordt de bestaande korrelgrootte van de Zonstraat op een heldere wijze gecontinueerd.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan op het volgende onderdeel:

- *in de planregels van artikel 6.2 wordt toegevoegd dat de goothoogte van de woningen met de kappen in de langsricting maximaal 3.5 meter mag worden.*

2.7 Reclamant 2.7

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag wil ik mijn zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Zonstraat te Driebergen met u delen.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op een door mij ingediende inspraakreactie in april 2011 geantwoord. Dit antwoord gaat helaas voorbij aan alle bezwaren die door alle direct betrokkenen zijn gepostuleerd. Ik doe daarom een beroep op de gemeenteraad om het belang van de inwoners van Driebergen te beschermen en niet voorbij te gaan aan de ervaren en gevreesde effecten van het voorliggende plan. Kern van de angst en vrees van mijzelf en vele buurtgenoten is dat het voorliggende plan een dermate grote toename van de bevolkings- en bebouwingsdichtheid van de wijk zal veroorzaken, dat hierdoor het voor Driebergen kenmerkende karakter verloren zal gaan. De gemeente heeft zich in haar stellingname verdedigd, door aan te voeren dat het karakter van de Zonstraat en Welgelegenlaan dermate verschillend zijn, dat van een algemeen dorpskarakter geen sprake kan zijn. Met nadruk wil ik u er op wijzen, dat de intensiteit van de bebouwing ook voor de Zonstraat in onevenredige wijze zal toenemen. Daarnaast zal de overlast toenemen, die nu reeds wordt veroorzaakt door het geluidsniveau van de huidige bewoners van de Zonstraat en de stank en hygiëne problematiek veroorzaakt door de honden van bewoners van de Zonstraat in de wijk maar met name in de Welgelegenlaan.

De visie van de gemeente is om de Zonstraat te ontwikkelen tot een duurzame woonlocatie. Dit impliceert dat de gemaakte plannen leiden tot een behoud van sfeer en uitstraling van het dorp en dat de plannen geen aanleiding zullen geven tot sociale spanningen in de toekomst. In mijn optiek worden onvoldoende zekerheden geboden om dit te garanderen. De argumentatie die door de gemeente wordt gegeven ten aanzien van het beoogde behoud van het dorpsse stedenbouwkundige karakter gaat uitsluitend in op technisch-architectonische keuzes die worden gemaakt, maar gaat voorbij aan een inhoudelijke bespreking van de gevolgen van toename van woningdichtheid op de locatie, waar de pijn gevoeld wordt, te weten de inbreidingslocatie tussen Zonstraat en Welgelegenlaan. Het argument dat op de voormalige locatie van een aantal bedrijven tussen Traay en Zonstraat wordt gebouwd, is uiteraard een valide argument voor uitbreiding van het totale aantal woningen op die locatie, maar gaat voorbij aan het bezwaar van de toename van woningdichtheid en inbreiding in het sociaal gevoelige raakgebied tussen Zonstraat en Welgelegenlaan. De stelling dat het karakter en de aard van de wijk behouden blijven is niet gefundeerd en beargumenteerd; er is slechts sprake van een mening.

Ik ben van mening, dat door het uitvoeren van voorliggende plan met nadruk op de toename van woning- en bevolkingsdichtheid in de door het college gewenste mate in het gebied tussen Zonstraat en Welgelegenlaan, een niet noodzakelijke sociale spanning zal ontstaan in de betreffende wijk. Vele argumenten zijn opgeworpen om

dit simpele feit inzichtelijk te maken. Alle argumenten zijn categorisch door het college afgewezen in de reactie op de inspraak. Belangrijker nog is dat de zorgen in de perceptie van de belanghebbende inwoners van uw gemeente wordt genegeerd.

Ik roep de gemeenteraad op om afstand te nemen van de op individuele argumenten gevoerde discussie en zich met gezond verstand af te vragen of het voorliggende plan met potentieel irreversibele effecten die kunnen leiden tot sociale spanningen ten gevolge van een voor de gemeente ongekende bevolkingsdichtheid leidend tot directe geluidsoverlast en indirecte hondenpoep overlast daadwerkelijk het gewenste karakter van Driebergen niet aantasten. Een voor de hand liggende en voor geen der betrokkenen ongunstige oplossing zou zijn de bebouwingsdichtheid in geringe mate terug te brengen tot het door allen geaccepteerde niveau van Nota Inbreidingslocaties 2003.

U wijsheid toewensend verblijf ik met de meeste hoogachting

Beantwoording

In de Nota Inbreidingslocaties is een richtinggevend toetsingskader waarin een plan voor de Zonstraat is weergegeven. In dit geval is hiervan weloverwogen afgeweken. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat niet dezelfde gronden als die in de Nota Inbreidingslocaties zijn aangegeven als onderdeel van het plangebied in bezit zijn van de ontwikkelende partijen. Bij inbreidingen in dorpen en steden gelden andere dichtheidsnormen dan bij bijvoorbeeld het realiseren van een Vinexwijk. Op deze locatie aan de Zonstraat is het namelijk niet noodzakelijk om allerhande algemene voorzieningen te realiseren, die de gemiddelde woningdichtheid verlagen. De dorpskern van Driebergen-Rijsenburg is een ideale plek om sociale woningbouw, gericht op zorg, dus ook toegankelijk voor mensen met een beperking, te combineren met vrije sector woningen. Dit zorgt voor een goede sociale omgeving en een gemengde bevolkingsopbouw. Een en ander is op loopafstand van de winkels en andere bestaande sociale voorzieningen. Momenteel is met name sprake van woningen in de sociale sector. Deze woningen staan op diepe kavels, welke nu anders zijn ingedeeld. Stedenbouwkundig wordt met name gekeken naar het zogenoemde straatbeeld. Dit is het beeld dat wordt ervaren als je vanaf de straat naar de bebouwing kijkt. Het voorliggende plan sluit goed aan bij het huidige straatbeeld. Er worden woningen en bedrijfsbebouwing gesloopt en het totale gebied wordt opnieuw ingedeeld. Bij een dergelijke herontwikkeling is herverkaveling gebruikelijk. Het dorpse karakter van Driebergen-Rijsenburg wordt met dit plan niet aangetast, omdat gebruik gemaakt wordt van de zogenaamde 'tuinwijkstructuur'.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.8 Reclamant 2.8

Deze zienswijze is 31 keer ingediend. Voor de leesbaarheid van deze nota is ervoor gekozen deze zienswijze eenmaal op te nemen en te beantwoorden.

Geachte leden van de Raad,

Hiermede wil ik bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan van 19 mei 2011 voor de locatie Zonstraat te Driebergen. Uw antwoord op mijn zienswijze m.b.t. het voorontwerp bestemmingsplan vind ik ronduit ontoereikend.

Juist omdat er andere dichtheidsnormen voor dorpen gelden dan bij Vinexwijken heb ik bezwaar aangetekend.

Dat de locatie ideaal is voor (sociale) woningbouw ben ik met U eens, maar dan zou dat wel op een sociale wijze moeten plaats vinden.

Het is voor mij onbegrijpelijk dat U schrijft: " Stedenbouwkundig wordt met name gekeken naar het zogenaamde straatbeeld. Wat wordt ervaren als je vanaf de straat naar de bebouwing kijkt". Houdt dat dan in dat daarmee de twee achterliggende terreinen overmatig volgebouwd kunnen worden? Daar vindt nu juist die enorme verdichting plaats.

Dat op de terreinen van de bedrijfsgebouwen aan de noordzijde woningen komen is logisch maar niet die enorme verdichting.

Die terreinen waren in de Nota 2003 ook al voorzien. U wilt het straatbeeld behouden omdat dit een randvoorwaarde van de nota 2003 is, maar het in de Nota omschreven behoud van het dorpskarakter met 2 pleinen schuift U terzijde.

Als de stedenbouwkundig architect dezelfde is als van de Nota 2003, waarom komt hij dan nu met een plan van 65 woningen i.p.v. 46 woningen en een verdichting van 37 w/ha. aan de noordzijde en maar liefst 45 w/ha. aan de zuidzijde.

In de Nota 2003 was ca. 30 w/ha. als maximum voor dit gebied gesteld.

U stelt zo maar dat het dorpskarakter van dit gebied van Driebergen met het nieuwe plan niet aangetast wordt, maar U hoeft daar niet te wonen.

Vele dorpsbewoners hebben een andere mening daarover en vinden dat dit plan totaal niet past in de omgeving.

De 7 (voordeel)punten die U noemt hebben niets te maken met mijn bezwaren tegen het aantal woningen en de enorme verdichting.

Als U wilt dat wij in ons dorp prettig samenwonen met onze burens, dan dient de Gemeente in een ruime en leefbare omgeving te voorzien om irritaties in de toekomst te voorkomen.

Beantwoording

In de Nota Inbreidingslocaties is geen specifieke woningdichtheid opgenomen. Wel is een indicatie gegeven van een mogelijke aantal woningen binnen het gebied. Volgens de Nota zou een aantal van circa 60 woningen realistisch kunnen zijn voor het gebied. Nu het gebied dat kan worden benut voor deze inbreiding groter is, is een aantal van 65 woningen niet onwaarschijnlijk. De Nota Inbreidingslocaties is daarbij een richtinggevend toetsingskader, waarvan bij het uitwerken van de plannen gebruik is gemaakt.

Naast de 24 woningen wordt ook het bedrijventerrein van ruim 5.000 m² gesloopt. Op deze locatie zal ook woningbouw plaatsvinden. Hierdoor is het mogelijk om meer woningen terug te bouwen dan er worden gesloopt. De gronden beslaan bij elkaar voldoende ruimte om een zelfstandige inbreiding te realiseren. Dit maakt het mogelijk om meer woningen te realiseren dan er oorspronkelijk hebben gestaan.

Bij deze inbreiding kan worden aangesloten op bestaande voorzieningen, waardoor de woningdichtheid anders is dan wanneer algemene voorzieningen onderdeel uitmaken van het plan. In dit plan is nadrukkelijk rekening gehouden met het bestaande straatbeeld. Het uitgangspunt bij deze herontwikkeling is dat het straatbeeld niet wordt aangetast. De voor het plan gebruikte architectuur maakt het karakter dorps.

Van ongewenste intensivering of verdichting is bij deze herontwikkeling dan ook geen sprake.

U zegt dat de verkeersbewegingen nu bij 26 woningen $197+370=567$ zijn. Daar de Zonstraat geen straat is voor doorgaand verkeer, mag men aannemen dat de 370 bewegingen hoofdzakelijk ten behoeve van de bewoners plaats vinden. Dan zouden deze bij 65 woningen geen 370 blijven, zoals U stelt, maar deze zullen dan ook aanzienlijk toenemen.

U zegt dat de Zonstraat qua capaciteit daartoe toereikend is, maar de straat in dit gebied is er niet voor bedoeld. De verkeersbewegingen in de Zonstraat zullen in ieder geval aanzienlijk toenemen wat de veiligheid en het woongenot niet ten goede komt.

De goede ontsluiting via het openbaar verkeersnet rondom de Zonstraat die U opsomt is een weergave van de huidige situatie maar zegt niets over de verkeersontsluiting van het overvolle plangebied.

Beantwoording

In paragraaf 3.3.4 in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat zowel de huidige als de toekomstige motorvoertuigbewegingen beschreven.

In de huidige situatie zijn er 567 motorvoertuigbewegingen per etmaal, hiervan zijn minimaal 197 afkomstig van de huidige woningen en functies. In de toekomstige situatie bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen 750 per etmaal. Ten opzichte van de huidige situatie is dat een toename van 183 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De Zonstraat is typeren als een erftoegangsweg. De wegcapaciteit van dergelijke wegen bedraagt 5.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat het toekomstige aantal voertuigbewegingen 15% bedraagt van de maximale capaciteit van de weg.

Dat het plan niet zal leiden tot een precedentwerking, zal de tijd leren. De Gemeente wil nu ook rustig afwijken van het raadsbesluit nr. 35 van 18 september 2003 en de verkaveling van Zonstraat 92 wordt met een onbegrijpelijke motie goedgepraat.

Ik handhaaf mijn zienswijze zoals weergegeven in mijn schrijven van 25 februari 2011, ook voor het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan n.l.:

- o Het bouwplan is een op zich zelfstaand geheel, dat totaal niet aansluit bij de omgeving.

Beantwoording

Het plan komt voort uit een lange geschiedenis. Het betreft een reeds lang bekende en afgebakende ontwikkellocatie, waarvoor randvoorwaarden zijn gesteld in Nota Inbreidingslocaties. Verder voldoet het plan aan de overige beleidsstukken en is nogmaals onder de aandacht gebracht in de Structuurvisie 'Groen dus Vitaal'. Het plan zal niet leiden tot willekeurige nieuwe (nu nog onbekende) inbreidingen van deze omvang, tenzij ze reeds in de structuurvisie zijn voorzien. Van precedentwerking kan daarom geen sprake zijn.

Momenteel ligt een geheel nieuw bestemmingsplan voor. Het bestaande bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" wordt er niet mee gewijzigd, maar vervangen. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het door de raad goedgekeurde stedenbouwkundig kader uit mei 2009. Dit stedenbouwkundige kader is ontwikkeld middels een proces waarbij participatie van omwonenden heeft plaatsgevonden. Deze participatie was mogelijk door een inloopavond en diverse bijeenkomsten van de klankbordgroep met de initiatiefnemers van de plannen.

Aan het huidige ontwerp liggen verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden ten grondslag. Ten eerste de Nota Inbreidingslocaties:

- * *Er moeten voldoende goedkope huurwoningen gebouwd worden, zodat de bestaande sociale huurwoningen aan de Zonstraat na sloop kunnen worden teruggebouwd.*
- * *De hoofdentree van de nieuwe buurt ligt aan de Zonstraat.*
- * *Langs de noordzijde en de zuidzijde van de Zonstraat staan rijtjes van 3 woningen.*
- * *Het straatbeeld dient voortgezet te worden.*
- * *Ten noorden van de Zonstraat bestaan de woningen uit dubbele en vrijstaande woningen die goed aansluiten bij de bestaande buurt.*
- * *Groene inrichting in de vorm van een plein met speelplek.*
- * *Architectuur en inrichting openbare ruimte moeten een informele en dorps sfeer uitademen.*
- * *Parkeren van vrijstaande en dubbele woningen in noordelijk deel op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte. Parkeren van rijwoningen in de openbare ruimte.*

Vervolgens zijn aanvullende randvoorwaarden geformuleerd voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied:

Algemeen

Langs de Zonstraat wordt de bestaande bebouwingsstructuur voortgezet door rijwoningen. Parkeren vindt plaats langs de Zonstraat middels langsparkeren, zoals elders in de Zonstraat. De entrees van de woonbuurt aan de noord- en zuidzijde van de Zonstraat liggen tegenover elkaar. Hierdoor vormen de twee woonbuurten een eenheid.

Noordelijk deel

Op de kop van de entree ligt aan de noordzijde een groen hofje. Op de kop van het hofje liggen een aantal patiowoningen. Vanaf het hofje is een voetgangersverbinding met de noordelijke gelegen Traaij. De dubbele- en patiowoningen in het noordelijk deel zijn gelegen in een structuur aansluitend bij de bebouwingsstructuur van de omgeving. Achtertuinen grenzen aan achtertuinen. Parkeren vindt plaats op eigen erf en in langs- en dwarsparkeervakken in de openbare ruimte.

Zuidelijk deel

De „villa“ in het groen vormt een accent langs de Zonstraat. In het zuidelijk deel zijn rijwoningen gelegen om het groene hofje met de villa aan de entree van het woonbuurtje. Het parkeren is gelegen om het hofje en in parkeerkoffers op de kop van de woningen. De achtertuinen grenzen aan achter- en zijtuinen.

Architectuur

Bij het ontwerp van de buurt wordt uitgegaan van de tuinwijkarchitectuur uit de jaren dertig met de volgende kenmerken:

- * kleinschalige bouwblokken, met beperkte aantallen woningen aan één;*
- * verschillende hoekwoningen, verspringende gevellijnen en verschillende beëindigingen van rijwoningen;*
- * lage goothoogten aan de straatzijde, circa 3 meter, afgestemd op de menselijke maat;*
- * de toepassing van hoge kappen en horizontale lijnen;*
- * bijzondere plekken worden geaccentueerd door erkers, dakkapellen etc.;*
- * de stijlkenmerken worden bij alle type woningen toegepast, waardoor er een samenhangende wijk ontstaat;*
- * door de diversiteit wordt een levendige woonomgeving gecreëerd, met aandacht voor de individuele woning.*

Om voldoende ruimte te creëren om de inbreiding mogelijk te maken zijn alle percelen samengevoegd. De kavels in het plangebied worden volledig opnieuw ingedeeld.

- o Ik ben niet tegen herbouw en uitbreiding van het aantal woningen tot maximaal 46 volgens de Nota 2003.*
- o Ik ben tegen de bestemmingsplanwijziging op basis van het gepresenteerde plan.*

- Ik ben tegen verkaveling van het perceel Zonstraat 92 als daardoor niet een ruimer opgezette wijk gerealiseerd wordt.

Beantwoording

Aan het huidige ontwerp liggen verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden ten grondslag. Ten eerste de Nota Inbreidingslocaties:

- * *Er moeten voldoende goedkope huurwoningen gebouwd worden, zodat de bestaande sociale huurwoningen aan de Zonstraat na sloop kunnen worden teruggebouwd.*
- * *De hoofdentree van de nieuwe buurt ligt aan de Zonstraat.*
- * *Langs de noordzijde en de zuidzijde van de Zonstraat staan rijtjes van 3 woningen.*
- * *Het straatbeeld dient voortgezet te worden.*
- * *Ten noorden van de Zonstraat bestaan de woningen uit dubbele en vrijstaande woningen die goed aansluiten bij de bestaande buurt.*
- * *Groene inrichting in de vorm van een plein met speelplek.*
- * *Architectuur en inrichting openbare ruimte moeten een informele en dorps sfeer uitademen.*
- * *Parkeren van vrijstaande en dubbele woningen in noordelijk deel op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte. Parkeren van rijwoningen in de openbare ruimte.*

Vervolgens zijn aanvullende randvoorwaarden geformuleerd voor het opstellen van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied:

Algemeen

Langs de Zonstraat wordt de bestaande bebouwingsstructuur voortgezet door rijwoningen. Parkeren vindt plaats langs de Zonstraat middels langsparkeren, zoals elders in de Zonstraat. De entrees van de woonbuurt aan de noord- en zuidzijde van de Zonstraat liggen tegenover elkaar. Hierdoor vormen de twee woonbuurten een eenheid.

Noordelijk deel

Op de kop van de entree ligt aan de noordzijde een groen hofje. Op de kop van het hofje liggen een aantal patiowoningen. Vanaf het hofje is een voetgangersverbinding met de noordelijke gelegen Traaij. De dubbele- en patiowoningen in het noordelijk deel zijn gelegen in een structuur aansluitend bij de bebouwingsstructuur van de omgeving. Achtertuinen grenzen aan achtertuinen. Parkeren vindt plaats op eigen erf en in langs- en dwarsparkeervakken in de openbare ruimte.

Zuidelijk deel

De „villa“ in het groen vormt een accent langs de Zonstraat. In het zuidelijk deel zijn rijwoningen gelegen om het groene hofje met de villa aan de entree van het woonbuurtje. Het parkeren is gelegen om het hofje en in parkeercoffers op de kop van de woningen. De achtertuinen grenzen aan achter- en zijtuinen.

Architectuur

Bij het ontwerp van de buurt wordt uitgegaan van de tuinvijwijkarchitectuur uit de jaren dertig met de volgende kenmerken:

- * *kleinschalige bouwblokken, met beperkte aantallen woningen aanéén;*
- * *verschillende hoekwoningen, verspringende gevellijnen en verschillende beëindigingen van rijenwoningen;*
- * *lage goothoogten aan de straatzijde, circa 3 meter, afgestemd op de menselijke maat;*
- * *de toepassing van hoge kappen en horizontale lijnen;*
- * *bijzondere plekken worden geaccentueerd door erkers, dakkapellen etc.;*
- * *de stijlkenmerken worden bij alle type woningen toegepast, waardoor er een samenhangende wijk ontstaat;*
- * *door de diversiteit wordt een levendige woonomgeving gecreëerd, met aandacht voor de individuele woning.*

Om voldoende ruimte te creëren om de inbreiding mogelijk te maken zijn alle percelen samengevoegd. De kavels in het plangebied worden volledig opnieuw ingedeeld.

Het perceel Zonstraat 92 maakt onderdeel uit van een groter gebied dat is samengevoegd om voldoende ruimte te creëren om een zelfstandige inbreiding te realiseren. Hierbij zijn diverse percelen samengevoegd en op een geheel andere wijze ingedeeld. Van kavelsplitsing in de zin van het verbod dat geldt voor de kavels langs de Welgelegenlaan is geen sprake. Door het benutten van onder ander het perceel Zonstraat 92, maar ook andere percelen (zoals het bedrijventerrein) is een nieuwe stedelijke invulling ontworpen die past in het huidige straatbeeld van de Zonstraat. De huidige bebouwing in de Zonstraat betreft smalle bebouwing op smalle percelen, waardoor een intensief gebruik van de ruimte het straatbeeld bepaalt. Het straatbeeld wordt met de plannen niet aangetast en de plannen sluiten aan op de welstandsnota die voor dit gebied geldt.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.9 Reclamant 2.9

Zie voor de inhoud de volledige zienswijze onder 2.8. Deze zienswijze wordt aangevuld met het volgende punt:

- o Ik verwacht een aanvaardbare verandering voor de 5 woningen/tuintjes en de 9 parkeerplaatsen langs de zijkant van mijn tuin omdat de vrije open ligging van mijn tuin de rust en het woongenot dat nu juist de extra waarde aan mijn woning geeft negatief zal beïnvloeden.

Beantwoording

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2.8.

Met betrekking tot de hier genoemde aanvulling kan worden gemeld dat de initiatiefnemers zullen zorgdragen voor een harde erfafscheiding. Met deze erfafscheiding wordt de overlast, waar deze al aanwezig zou zijn, verder beperkt. Een brief ter bevestiging van deze afspraak is reeds aan u verzonden.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3 Nota van wijzigingen

Op één onderdeel is het plan gewijzigd naar aanleiding van de ingediende en in deze nota behandelde zienswijzen.

Reclamanten 2.4 en 2.6

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2.4 en 2.6 wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende onderdelen:

- In de planregels van artikel 6.2 wordt toegevoegd dat de goothoogte van de woningen met de kappen in de langsricting maximaal 3.5 meter mag worden.

Bijlage 1 Inspraakreactie behorende bij zienswijze reclamant 2.1

Cliënten brachten mij op de hoogte van de ter inzage legging van het voorontwerp Bestemmingsplan “bestemmingsplan Driebergen-Zonstraat”. Met het plan zoals dat nu op tafel ligt kunnen cliënten zich niet verenigen en namens hen dien ik derhalve hierbij alvast zienswijzen in. Daar dit schrijven vandaag zowel per fax als aangetekend is verstuurd, is de zienswijze tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen-Zonstraat staat volgens cliënten in schril contrast met de Nota inbreidingslocaties, vastgesteld in september 2003. Destijds werd hierin onder meer een plan gepresenteerd voor de inbreidingslocatie “Zonstraat”. Het nu voorliggende plan voorziet niet alleen in een veel groter aantal woningen dan het plan zoals gepresenteerd voor de inbreidingslocatie “Zonstraat”, maar is tevens zodanig ingericht dat juist het dichts bebouwde gedeelte pal tegen de erfgrans van cliënten is gepland. Door deze onevenredige verdeling van het aantal woningen in het noordoostelijke gedeelte van het plan ten opzichte van het zuidelijke gedeelte en een dusdanige verhoging van het aantal woningen, vindt een dermate vorm van verstedelijking plaats, pal in de achtertuin van cliënten, die zich niet verhoudt met het dorpse karakter van Driebergen-Rijsenburg, meer in het bijzonder Zonstraat e.o.. Juist dit meest bepalende deelgebied voor het dorp dat zich kenmerkt door een lommerrijke omgeving, ruim opgezette woonstraat en individuele woningbouw – alom gewaardeerd – komt met het huidige voorontwerp ernstig in het gedrang. Cliënten vinden dan ook dat de plannen totaal niet passen in de omgeving, althans niet in deze omvang. Nog daar gelaten dat door de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan cliënten te maken krijgen met aanzienlijk verlies van uitzicht en een aantasting van hun privacy.

Ook de verhoogde verkeersdruk en verergering van de parkeerproblematiek in de omgeving, baart cliënten grote zorgen. In het voorontwerp wordt bijvoorbeeld totaal geen rekening gehouden met extra parkeerplaatsen die nodig zullen zijn als in de avonduren de toekomstige bewoners bezoek ontvangen. Het huidige aantal voorzienbare parkeerplaatsen zal daarvoor ontoereikend zijn.

Daarnaast hebben cliënten ernstig bezwaar tegen de manier waarop thans omgesprongen wordt met het kavelsplitsingsverbod neergelegd in het van kracht zijnde bestemmingsplan. In ieder geval vinden cliënten het vreemd en niet door de beugel kunnen dat middels een motie verkaveling van Zonstraat 92 is toegestaan, daar vervolgens nota bene 6 woningen worden gepland, als fase 2 van de Nota 2003 niet zal plaatsvinden. Een onbegrijpelijke uitruil van de commissie Ruimte, waarin de Nota 2003 ineens weer wel een belangrijke rol speelt. Door deze gang van zaken worden cliënten voor een voldongen feit gesteld zonder enige vorm van inspraak. Nog los van de vraag of deze vorm van uitwisseling wel is toegestaan om het plan er maar door te krijgen.

Overigens schort er volgens cliënten wel meer aan de mate van inspraak. Ondanks dat cliënten samen met andere omwonenden in een vroeg stadium al contact hebben gezocht, zijn helaas al hun pogingen om samen met Gemeente en Heuvelrug Wonen tot

een redelijke invulling van het plan te komen mislukt. Het plan stond vanaf het begin van de presentatie al vast. In elk geval die indruk bestaat bij cliënten. Tot tweemaal toe werd in de klankbordgroep geweigerd om over vermindering van het aantal woningen te discussiëren. De aanwezige coördinerend gemeenteambtenaar liet dit gewoon gebeuren en probeerde niet de discussie in goede banen te leiden. Het was slechts mogelijk om over kleine details te spreken.

Daarnaast hebben cliënten op de publieke tribune gehoord dat meerdere leden van de raad tijdens een vergadering van de Commissie Ruimte in 2010, de Commissie op het hart hebben gedrukt dat slechts gemotiveerd van de Nota Inbreidingslocatie mag worden afgeweken. Enige vorm van deugdelijke motivering zijn cliënten echter niet in het voorontwerp tegengekomen en volgens cliënten mag op dat punt van het college meer verwacht worden.

Daarenboven gaat naar de overtuiging van cliënten met dit intensieve stedenbouwkundige plan een signaal uit om een gebied dat één van de meest beeldbepalende en gewaardeerde basiskwaliteiten bezit en bovendien vooral gekenmerkt wordt door individuele woningbouw met zeer groene, ruim opgezette woonstraten, verder te verdichten. Het laatste is natuurlijk ongewenst.

Afsluitend verzoeken cliënten u derhalve niet alleen de belangen van de sociale woningbouw en Heuvelrug Wonen te behartigen, maar ook die van de omwonenden en andere Driebergenaren, die geconfronteerd zullen worden met een plan dat grote invloed op de leefomgeving in hun mooie en rustige dorp zal hebben.

Uw besluitvorming ter zake wordt belangstellend afgewacht.

Bijlage 2 Advies architectenbureau 7 juni 2010



HARMONISCHE ARCHITECTUUR bv

DR. IR. E.J. HOOGENBERK, ARCHITECT B.N.A.
HUIS VOORSTONDEN · VOORSTERWEG 139 6971 KD VOORSTONDEN (GEM. BRUMMEN)
Telefoon: 0575 - 476370 Telefax: 0575 - 476316
www.harmonischearchitectuur.com E-mail: bureau@harmonischearchitectuur.com

Datum : 7-6-2010 - gewijzigd: 26-07-2010 Omschrijving : Driebergen-Rijsenburg, Zonstraat, advisering
Referentie : not_1170_2010-6-7_001 Projectnummer : 1170
Betreft : Toelichting plan Behandeld door : E.J. Hoogenberk

DRIEBERGEN – ZONSTRAAT Intensieve stedenbouwkundige herinvulling en een alternatief daarvoor

Op verzoek van [REDACTED] bij monde van haar voorzitter, [REDACTED] heb ik mij verdiept in het plan tot invulling van gronden aan de Zonstraat, welk plan (met verschillende alternatieven) mij ter beschikking is gesteld.

Uiteraard kom ik niet met een uitgewerkt alternatief plan; als architect-stedenbouwkundige van Harmonische Architectuur BV te Voorstonden wil ik wel mede trachten de ogen te openen, vanuit professioneel standpunt, voor de wel heel erg dicht opeengepakte verkaveling die hier wordt voorgesteld, zeker in het licht van de groene reputatie die Driebergen als dorp, landelijk gesproken, heeft.

Het weliswaar vernuftig in elkaar gezette plan verkavelt liefst 56 percelen op een terrein van ongeveer 1.64 Ha (inclusief het bij het plangebied behorende deel van de Zonstraat), waarbij één groot perceel één gebouw met tien appartementen zal omvatten, totaal 65 woningen, ofwel ongeveer 40 woningen/Ha. Het zuidelijk deel zelfs 47 won./Ha. Dat impliceert Vinex-achtige verdichting en verstedelijking, waaronder ook zeer on-Driebergse woningtypes als patio-woningen en bijzondere hof-types op zeer minieme percelen die eerder in een krap stedelijk milieu, bijvoorbeeld van Randstedelijke agglomeraties, thuishoren dan hier, in Driebergen.

Het betekent ook, bijvoorbeeld bij de op zich aardige drieslags 'sociale' woningen, zulke smalle tussenruimte tussen de blokken, dat deze, zeker verkort gezien langs de Zonstraat, visueel volledig aan elkaar klonteren zodat er een sfeer van gesloten straatwanden ontstaat, iets dat totaal niet past in de groen dooraderde, met gebouwen (villa's) van een bescheiden korrelgrootte geflankeerde Zonstraat, aldus de groene sfeer scheppend die Driebergen tot Driebergen maakt.

Wat ook opvalt in het plan is de relatief enorme hoeveelheid bestrating, iets dat weliswaar een ruimtelijk effect kan opleveren, maar geen groene sfeer; daarnaast valt op, in negatieve zin, de grote hoeveelheid langspaarkeerplaatsen, ook langs de Zonstraat. Als deze alle bezet zijn, ontstaat er een onvriendelijke en gevaarlijke gesloten autowand.

Werkterrein: stedenbouw, nieuwbouw, restauratie, revalidatie, renovatie, interieur, tuinontwerp, adviezen m.b.t. haalbaarheid, procedures, subsidies e.d.
Plan, vormgeving en materiaalkeus zijn zoveel mogelijk in harmonie met mens en milieu en in klassieke stijl.
Het bureau is gevestigd in Huis Voorstonden in de buurtschap Voorstonden, 4km z.w. van Zutphen, op de kruising van de oude wegen Voorst-Brummen en Zutphen-Hall, Voorsterweg 139, 6971 KD Voorstonden.
Bankrelatie: ABN AMRO bank Zutphen 48.79.54.661.
BTW-nr. NL8151.46.267.B.01



Stel dat wij de in absolute zin on-Driebergse 40 woningen/Ha zouden reduceren tot 30 woningen/Ha, met als gevolg dat er ongeveer 25% meer groene dooradering zou kunnen worden gecreëerd, dan spreken wij nog altijd over 49 woningen op deze locaties aan weerszijden van de Zonstraat. In het verleden schijnt 'politiek' gesproken te zijn over 50 woningen, dus dat aantal zou in verschillende opzichten al veel harmonischer en minder exploitatief gemaximaliseerd zijn.

Ik begrijp natuurlijk wel dat er met een reëel rendement herontwikkeld moet worden, maar een exploitatieve maximalisatie kan ook leiden tot onnodige investeringen (zoals veel bestrating) en een ruimtelijke kwaliteit die uiteindelijk de vijand van zichzelf wordt: inferieur ten opzichte van de Driebergse woonkwaliteit en -waarden.

In het schetsmatige alternatief ben ik uitgegaan van genoemde 50 woningen totaal, en heb ik getracht te ontsluiten met minder verharding en ook een meer eenvoudige, 'klassieke' verkaveling toe te passen, waarbij ik het 'appartementengebouw' heb gereduceerd tot een villa met acht appartementen, een korrelgrootte die nog goed past. Ook heb ik de vrije sector kavels juist langs de Zonstraat gezet, omdat deze met hun veel ruimere kavels ook meer van nature de groene sfeer zullen realiseren en er meer vanzelfsprekende groendooradering zal zijn door de ruimere afstand tussen de kleinere blokken (2 onder 1 kap). Dat er achter deze woningen op de zéér diepe percelen nog een soort achterstraatje is, of hof, is misschien heel klassiek en plausibel en ook dat daar de wat soberder, kleinere woningen te vinden zijn. Daarbij heb ik alles in normale grondgebonden woningen gedacht, omdat ik meen dat deze op den duur een grotere en duurzamer woonkwaliteit zullen genereren dan de geopperde bijzondere types.

Voor een deel is in het bestaande plan de vele verharding te verklaren vanuit de wens om geen doodlopende straatjes te maken (o.a. vanwege de vuilnisauto etc.). Deze wens heeft wel erg grote gevolgen zoals veel aantakkingen van nieuwe woonstraten op de Zonstraat, hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede komt, en de genoemde grote hoeveelheid bestrating. In mijn alternatief heb ik in het centrum van elk nieuw buurtje (aan weerszijden van de Zonstraat) een ruim 'pleintje' opgenomen, waar de vuilnisauto kan keren, maar dat ook in allerlei andere opzichten stedenbouwkundig een aardig element kan zijn.

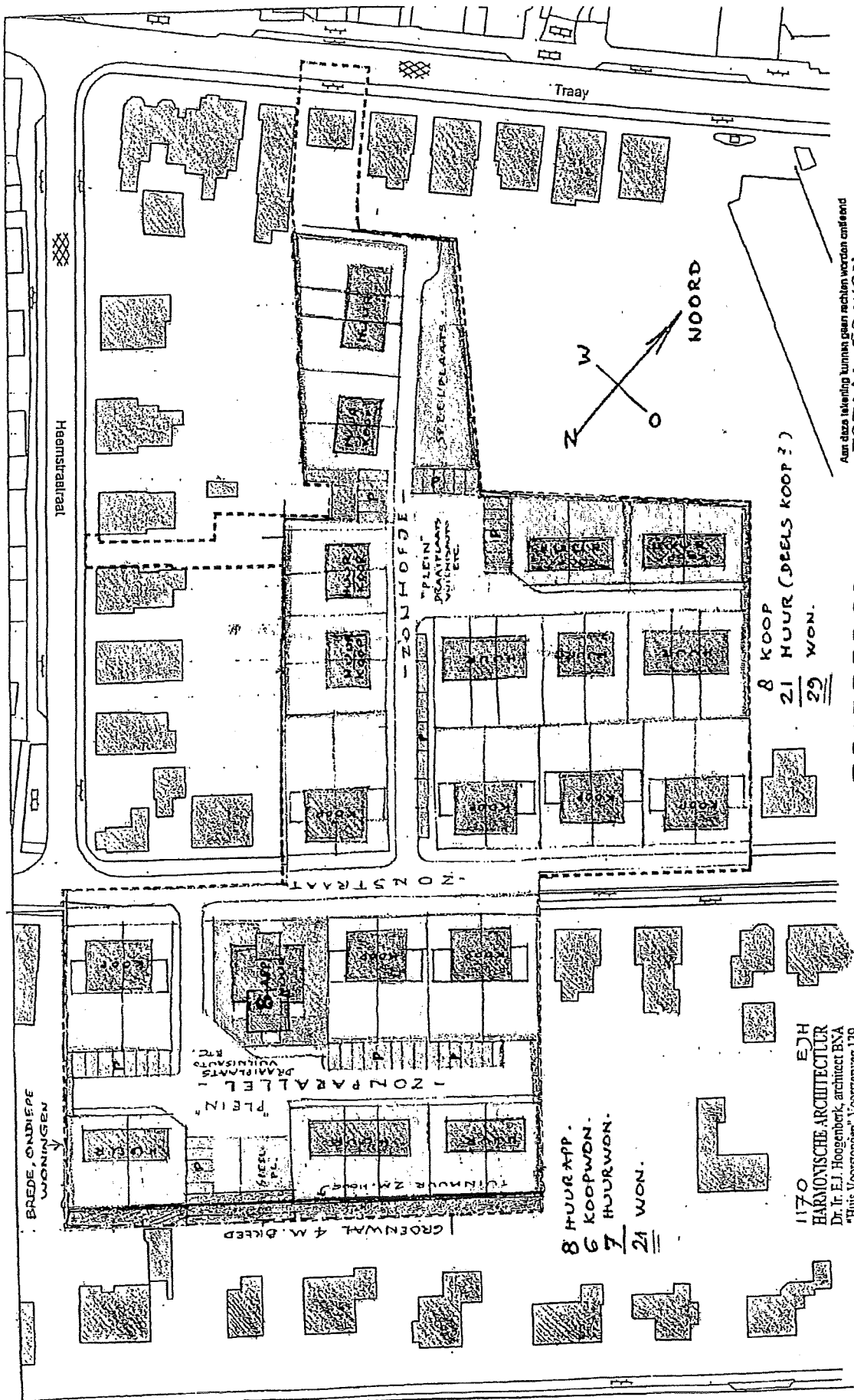
Bij het zuidelijke plandeel kom ik volgens deze uitgangspunten schetsende op 21 woningen, inclusief acht appartementen en bij het noordelijke op 29 woningen, samen 50, ofwel ongeveer 30/Ha, met een harmonische, groene inpassing in de omgeving. Zeker 50%, zeg 25 stuks, kunnen behoren tot de sociale categorie, al zijn zij vaak halfvrijstaand. Een efficiënte architectuur en opzet zal dan de stichtingskosten beperkt moeten houden.

Vermeld moet nog worden dat aan de zijde van de Welgelegenlaan uitgebreide voorzieningen zijn getekend om de verandering ten opzichte van de huidige (zeer rustige toestand) te compenseren, namelijk een groenwal van 4 meter breed en een tuinmuur, van 2 m. hoog. De groenwal kan ook 'gegeven' worden aan de ruïnen van de Welgelegenlaan.

Gaatne tot nadere toelichting bereid,

met vriendelijke groet,

Harmonische Architectuur
Egbert Hoogenberk



8 HUURAPP.
6 KOOPWON.
7 HUURWON.
21 WON.

8 KOOP
21 HUUR (DEELS KOOP?)
29 WON.

1170 E.J.H.
HARMONISCHE ARCHITECTUUR
Dr. Ir. E.J. Hoogenberk, architect BNA
"Huis Voorstonden" Voorstenvweg 139
6971 KD Voorstonden
Tel 0575-476370 Fax 476316

GEWJZ. 26.7.10

- DRIE BERGEN -
TWEE GROTE PERCELEN AAN WEERSZIJDEN V.D. ZONSTRAAT
GLOBALE SCHETS ALTERNATIEVE (MINDER INTENSIEVE)
VERKAVELING SCHAAL ± 1:1000

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend
TOTAAL 50 WON.

Bijlage 3 Inspraakreactie behorende bij zienswijze reclamant 2.6

1. Ter inzage ligt het voorontwerpbestemmingsplan Zonstraat, Driebergen-Rijsenburg. Ik maak bij deze gebruik van de mogelijkheid om een reactie op de inhoud van dit voorontwerp te geven. Ik beperk mij daarbij hoofdzakelijk tot het gedeelte van het plan ten zuiden van de Zonstraat.
2. Op 10 juli 2008 is door de gemeenteraad op uw voorstel het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg vastgesteld. Een plan, waarin conform de bedoelingen van de Wet ruimtelijke ordening de visie van het gemeentebestuur op de meest wenselijke indeling van de ruimte in het hele bewoonde gebied van Driebergen is vastgelegd. Nu, twee en een half jaar later, ligt er een voorstel om in dit plan wijzigen aan te brengen.
3. In 2008 was wel al bekend, dat er bouwplannen werden ontwikkeld in verband met het feit dat de gemeenteraad wenste, dat vrijkomende grond rond de Zonstraat zou worden bebouwd. Mijns inziens mocht er redelijkerwijze op worden vertrouwd, dat een en ander zou worden ontwikkeld in overeenstemming met de in de vorige alinea genoemde totaalvisie.
4. In deze visie is het door mij bewoonde gebied, aan de Welgelegenlaan, een villa-wijk. Dat is op plattegronden ook duidelijk te zien: woningen met veel tussenruimte, omgeven door veel, door het bestemmingsplan beschermd, groen. Weliswaar loopt evenwijdig aan één zijde van de Welgelegenlaan de Zonstraat, die een heel ander karakter heeft, maar ook daar hebben de woningen relatief grote achtertuinen, zodat de overgang tussen de twee van karakter verschillende gebieden op een uit het oogpunt van ruimtelijke ordening verantwoorde, geleidelijke wijze verloopt.
5. Zoals u zich ongetwijfeld herinnert, is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg de z.g. verkaveling een punt van discussie geweest. Als resultaat daarvan is het op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan om op een perceel in plaats van één woning twee woningen neer te zetten. Een en ander is bevestigd bij uitspraak van de Raad van State van 21 april 2010 (LJN BM1800).
6. Op 18 september 2008 heb ik een voorlichtingsbijeenkomst bezocht, waar de in punt 3 bedoelde plannen ter inzage lagen en werden toegelicht. Bij die gelegenheid werd pijnlijk duidelijk, dat de regie van een en ander niet in handen was van de gemeente, maar van een woningbouwvereniging die bij haar in eigendom zijnde grond verzilverd wil zien, tezamen met een projectontwikkelaar bouwbedrijf, dat qualitate qua alleen zijn eigen commerciële belang dient en niet dat van een goede ruimtelijke ordening.

Zo bleek, dat het ten zuiden van de Zonstraat helemaal niet om vrijkomende grond gaat; de woningbouwvereniging wil ter plekke in de plaats van 13 woningen 30 woningen bouwen; omdat daarvoor uiteraard niet genoeg ruimte is, worden de 13 tuinen opgeofferd en met woningen volgebouwd.

Zo werd, en wordt, glashard beweerd dat de geplande woningen, met twee woonlagen en een bewoonbare kap en een goothoogte van 6,5 meter, qua beleving volledig aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. Dit terwijl de meeste woningen in de Zonstraat en omgeving conform het geldende bestemmingsplan één woonlaag met daarboven een kap en een goothoogte van 3,5 meter hebben.

Zo werd, en wordt, geschermd met het feit, dat de bouwplannen tot stand zouden zijn gekomen in nauw overleg met de betrokken bewoners. Dat is knap; de bewoners van de 13 te slopen huizen ten zuiden van de Zonstraat zijn allang vertrokken; de namen van de bewoners van de 30 nieuw te bouwen woningen zijn uiteraard nog niet bekend.

7. Verdere onverkwikkelijkheden laat ik (voorlopig) onbesproken. Ik constateer, dat de gemeente kennelijk bereid is de plannen van woningbouwvereniging en bouwbedrijf/projectontwikkelaar in een voorontwerpbestemmingsplan vast te leggen en merk na lezing daarvan het volgende op:

De toelichting leest voor een groot deel meer als een verkoopbrochure dan als de toelichting op de visie van het gemeentebestuur betreffende de ruimtelijke ordening. Hoe de betrokken woningen zouden worden gebouwd en hoe energiezuinig ze zouden zijn bijvoorbeeld, hoort niet in een bestemmingsplan thuis.

Het bestemmingsplan is een op zichzelf staand geheel. Het sluit in het geheel niet aan bij de visies en standpunten, neergelegd in het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg. Noch bij de visies en standpunten omtrent Driebergen als geheel, met het bestaande groen als haar belangrijkste selling point, noch bij de visies en standpunten omtrent de waarde van de directe omgeving van het plan.

Zo valt ook op, dat het onderzoek op grond van de Flora- en Faunawet zich beperkt tot het terrein waar de huizen gesloopt gaan worden en de tuinen opgevoerd zouden worden. Het strekt zich niet ook uit over de directe omgeving. Daardoor wellicht wordt in het onderzoek gezegd, dat het voorkomen van reptielen niet waarschijnlijk is; terwijl in de achtertuinen van de woningen aan de Welgelegenlaan al diverse malen de beschermde ringslang is aangetroffen.

De charme van de Zonstraat is de aanwezigheid van tuinen, bomen en lage, dorps aandoende woningen. De plannen van woningbouwvereniging en bouwbedrijf/projectontwikkelaar zouden daarop in hevige mate inbreuk maken door de bouw van veel, hoge woningen. Een nadeel van de plannen is ook dat de straat richting Arnhemsebovenweg v.v. veel meer auto's dan thans te verwerken zou krijgen.

Zoals reeds gezegd, aan de Welgelegenlaan is op grond van het bestemmingsplan uit 2008 geen verkaveling toegestaan. Sommigen, waaronder ik, juichen dat toe, anderen betreuren het. Voor allen echter geldt, dat het onverteerbaar in

strijd met alle redelijkheid zou zijn om te moeten aanzien dat op een afstand van 0,00001 millimeter de achterbuurman wel zijn kavels splitst en daarbij bijna drie keer zoveel huizen als voorheen, ja zelfs een flatgebouw, neerzet.

De plannen van woningbouwvereniging en bouwbedrijf/projectontwikkelaar, oftewel dit bestemmingsplan, zouden ten zuiden van de Zonstraat leiden tot een onaanvaardbare verdichting: een enorme vergroting van het bouwvolume ten gevolge van het bouwen van veel méér en veel hogere woningen alsmede een verschrikkelijke intensivering van het gebruik van de grond ter plaatse.

Gelet op het in punt 4 van deze brief gestelde en gelet op het feit dat woningbouwvereniging en bouwbedrijf/projectontwikkelaar niet alleen woningen voor de sociale verhuur, maar ook ten noorden van de Zonstraat, woningen voor de verkoop willen gaan bouwen, ligt het in de rede dat deze koopwoningen met behoorlijke tuinen, aan de zuidkant van de Zonstraat worden geprojecteerd en dat het voorontwerpbestemmingsplan in die zin wordt aangepast.

Bijlage 4 Plattegrond behorende bij zienswijze reclamant 2.6

Beilage 4

