

**Nota van Beantwoording inspraakreacties op het voorontwerp  
bestemmingsplan Driebergen-Rijsenburg, Zonstraat**

**April 2011**

## Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota .....	3
1.2 Overleg met instanties .....	3
2. Procedure .....	4
3. Wettelijk overleg.....	5
3.1 Inleiding.....	5
3.2 Reacties .....	5
3.3 Conclusie wettelijk overleg .....	7
4. Inspraakreacties.....	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Inspraakreacties.....	8
<i>Inspraakreactie 1</i> .....	8
<i>Inspraakreactie 2</i> .....	11
<i>Inspraakreactie 3</i> .....	14
<i>Inspraakreactie 4</i> .....	19
<i>Inspraakreactie 5</i> .....	22
<i>Inspraakreactie 6</i> .....	23
<i>Inspraakreactie 7</i> .....	27
<i>Inspraakreactie 8</i> .....	30
<i>Inspraakreactie 9</i> .....	34
<i>Inspraakreactie 10</i> .....	39
<i>Inspraakreactie 11</i> .....	43
4.3 Conclusie en wijzigingen .....	44

## **1 Inleiding**

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplan-procedure voor het gebied rond de Zonstraat in Driebergen. Het bestemmingsplangebied Driebergen, Zonstraat bevindt zich in het noordoosten van de kern Driebergen-Rijsenburg aan weerszijden van de Zonstraat, in een gebied dat globaal begrensd wordt door de Traay, de Arnhemsebovenweg, de Van Heemstrastraat en de Welgelegenlaan. Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 hectare. Het plan betreft de bouw van 65 woningen, waarvan 47 in het sociale segment.

### **1.1 Inhoud van deze nota**

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure
- het resultaat van het wettelijke overleg
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties.

### **1.2 Overleg met instanties**

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

## 2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan Driebergen, Zonstraat vanaf 21 januari tot en met 3 maart 2011 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van Beantwoording worden de insprekers onder toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens informatie verstrekt over de vervolprocedure van het ontwerpbestemmingsplan. In de onderhavige fase is nog sprake van een voorontwerp bestemmingsplan. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennisname van de gemeenteraad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

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

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

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt. Het is tevens mogelijk tijdens deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. Het plan treedt dan pas in werking nadat op dit verzoek is beslist door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

### **3. Wettelijk overleg**

#### **3.1 Inleiding**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Van een aantal instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **3.2 Reacties**

*Reactie ontvangen van:*

1. VROM-Inspectie, Regio afdeling Noord-West
2. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte & Groen
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

*Geen reactie ontvangen van:*

4. WAC Utrechtse Heuvelrug te Driebergen
5. Welstand en Monumenten Midden Nederland: deze instantie heeft overigens wel in de voorbereidende fase een positief advies gegeven over de plannen.
6. Veiligheidsregio Utrecht

#### **Reactie 1**

De reactie is als volgt weer te geven:

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van Burgemeester en Wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB.

Ik constateer dat u van plan bent voor 27 van de ongeveer 65 nieuw te bouwen woningen hogere waarden volgens de Wet geluidhinder aan te wijzen. Wellicht ten overvloede herinner ik u eraan, dat het besluit daartoe ter inzage moet liggen gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan.

#### ***Antwoord gemeente***

Deze reactie wordt ter kennisgeving opgenomen in deze nota.

#### **Reactie 2**

De reactie is als volgt weer te geven:

Vastgesteld kan worden dat met dit bestemmingsplan over het geheel genomen géén provinciaal ruimtelijk belang wordt geschaad. Vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang zien wij dan ook géén aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Voor de goede orde geven wij u - in adviserende zin - volledigheidshalve in overweging om in hoofdstuk 3.3.4 (Verkeer en Parkeren) van de plantoelichting aan te geven in hoeverre mogelijk toch extra verkeersproductie ontstaat, alsook in te gaan op de ontsluiting via het openbaar vervoersnet.

#### **Antwoord gemeente**

Aan de hand van de rekentool van het van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) is het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal berekend voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.

#### *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 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 %<sup>1</sup>.

#### *Conclusie*

Gezien de beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen ten opzichte van de maximale capaciteit van de Zonstraat van maximaal 4 %<sup>2</sup> kan gesteld worden dat de toekomstige verkeersproductie niet zal leiden tot onwenselijke verkeerskundige situaties.

### **Ontsluiting via het openbaar vervoersnet**

#### *NS station Driebergen - Zeist*

Het plangebied ligt op een acceptabele fietsafstand ( 3,5 km) vanaf het NS station Driebergen – Zeist. Op dit station stopt de Intercity Nijmegen – Schiphol, de sprinter Rhenen – Amsterdam en de Sprinter

<sup>1</sup> Hier moet bij worden opgemerkt dat dit percentage in werkelijkheid hoger zal liggen omdat de huidige bedrijven niet zijn meegerekend

<sup>2</sup> Hier moet bij worden opgemerkt dat dit percentage in werkelijkheid lager zal liggen omdat de huidige bedrijven niet zijn meegerekend (zie voorgaande voetnoot)

Breukelen Veenendaal. Op het station vertrekken tevens 9 verschillende buslijnen naar bestemmingen in de regio.

*Bushalte Traay / Arnhemse Bovenweg*

Op 3 wandelminuten bevindt zich de bushalte Traay / Arnhemse Bovenweg. Vanaf deze bushalte vertrekt buslijn 81. De reistijd naar het NS station Driebergen – Zeist bedraagt 5 minuten.

*Bushalte Hoofdstraat / Hogesteeg*

Op 10 wandelminuten bevindt zich de bushalte Hoofdstraat / Hogesteeg. Vanaf deze bushalte vertrekken buslijnen 50 en 56. De reistijd naar het NS station Driebergen – Zeist bedraagt 7 minuten.

Bovengenoemde tekst wordt in zijn geheel opgenomen in de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De reactie wordt overgenomen en in de Toelichting wordt in paragraaf 3.3.4 de tekst aangevuld met bovenstaande tekst.

### **Reactie 3**

De reactie is als volgt weer te geven:

In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie:

Wij hebben geen opmerkingen op het plan. Uit onderzoek door adviesbureau DHV blijkt dat hemelwater goed kan infiltreren in de bodem. Daardoor heeft deze ruimtelijke ontwikkeling geen gevolgen voor het watersysteem.

### ***Antwoord gemeente***

Deze reactie wordt ter kennisgeving opgenomen in deze nota.

### **3.3 Conclusie wettelijk overleg**

De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan. Wel is het onderdeel verkeer in paragraaf 3.3.4 van de Toelichting nader onderbouwd.

## **4. Inspraakreacties**

### **4.1 Inleiding**

Er zijn in totaal 47 inspraakreacties ingediend, waarvan 36 reacties inhoudelijk hetzelfde zijn. De reacties worden hieronder weergegeven in grijs. De beantwoording van de gemeente is weergegeven per inspraakreactie en is afgedrukt in zwart.

In de bijlage is een lijst bijgevoegd met hierop de indieners van de onderstaande inspraakreacties. Deze lijst zal niet worden opgenomen in de versie van dit document dat via de landelijke website is te raadplegen, gezien de bepalingen hierover in de Wet bescherming persoonsgegevens.

#### ***Ontvankelijkheid inspraakreacties***

De inspraakreacties zijn schriftelijk ingediend binnen de inspraaktermijn, welke liep tot en met 3 maart 2011. De inspraakreacties worden daarom allemaal in beschouwing genomen.

### **4.2 Inspraakreacties**

#### ***Inspraakreactie 1***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

##### ***Karakter Driebergen-Rijsenburg***

Cliënten zijn bewust in Driebergen gaan wonen. Zij zijn zeer gecharmeerd van de ruime opzet van de straten, waarin veel oog is voor groen. In de onmiddellijke omgeving zijn de bossen en weilanden nabij. Hun centraal gelegen straat, de Welgelegenlaan, voldoet ook volledig aan deze kenmerken. Het gemeentebestuur heeft ook altijd in deze geest gehandeld. De meest recente voorbeelden hiervan zijn de inbreidingsnota 2003 en het bestemmingsplan Driebergen-Rijsenburg 2008, die ook betrekking hadden op ditzelfde gebied.

##### ***Drukke***

In de inbreidingsnota wordt onder meer gesproken over een informele en dorps sfeer, een groene inrichting, een informele straat, kleinschaligheid en de keuze voor laagbouw. Met het voorliggende bestemmingsplan ondermijnt u als College al deze uitgangspunten. Op de plek van 24 woningen komen circa 65 woningen. Dit zorgt voor een enorme verstening, waarmee de straat feitelijk wordt dichtgebouwd. Tegelijkertijd neemt op alle manieren de drukte toe. Het aantal bewoners in de straat zal met ruim honderd mensen toenemen en het aantal auto's zal zeker met vijftig toenemen. Hierdoor hebben cliënten het idee midden in de Randstad terecht te komen in plaats van het rustieke Driebergen.

##### ***Conclusie***

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan de essentie van Driebergen-Rijsenburg zodanig aantast dat het niet gerealiseerd kan worden.



## *Antwoord gemeente*

### ***Karakter Driebergen-Rijsenburg***

Driebergen-Rijsenburg is een dorp met een zeer eigen karakter. Bekend is al lang dat rond de Zonstraat ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De Nota Inbreidingslocaties 2003 is een richtinggevend toetsingskader, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De nota heeft voor de initiatiefnemers een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp. Dit uit zich onder andere in het feit dat wat betreft de dorpse sfeer, groene inrichting, informele straat en de keuze voor laagbouw het voorliggende plan hiervan niet afwijkt.

Ook de Structuurvisie "Groen dus Vitaal" uit 2010 gaat in op de ontwikkelingen rond deze locaties. Op kaart 6: Visiekaart Driebergen-Rijsenburg staat Zonstraat als mogelijke ontwikkelingslocatie weergegeven. Driebergen-Rijsenburg is het grootste dorp van gemeente Utrechtse Heuvelrug. De visie op Driebergen-Rijsenburg wordt als volgt weergegeven: *'Wij zien Driebergen-Rijsenburg in de toekomst als een levendig woon- en werkdorp dat op het terrein van duurzaamheid een zichtbare plek inneemt. Wij willen voortdurend blijven zoeken naar mogelijkheden om zowel de woonfunctie als de werkfunctie te versterken.'* Deze visie kan mede worden uitgewerkt door het gebied rondom de Zonstraat tot duurzame woonlocatie te ontwikkelen.

In het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg is het gebied conserverend bestemd. In de toelichting van het plan geeft onder het gemeentelijk beleid, Nota inbreidingslocaties het volgende aan: *'Afgezien van de locaties die al in de procedurefase verkeren, zijn de verschillende potentiële bouwlocaties niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Te zijner tijd zal voor elk van de locaties een aparte procedure moeten worden gevolgd om de inbreiding mogelijk te maken.'* Deze keuze is gemaakt omdat de stedenbouwkundige plannen die ten grondslag liggen aan het plan voor het gebied rond de Zonstraat op het moment van vaststellen (10 juli 2008) nog niet volledig waren uitgewerkt en goedgekeurd door de raad. De gemeente heeft in de ontwikkeling van de plannen rondom de Zonstraat vooral een sturende rol, geen uitvoerende. De uitwerking van de plannen was nog niet zeker. Dit is de reden waarom ook geen uitwerkingsplicht is opgenomen in het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg.

De stedenbouwkundige kaders voor de Zonstraat zijn door de raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug goedgekeurd op 28 mei 2009. Het door de raad goedgekeurde stedenbouwkundige plan is nader uitgewerkt en overgenomen in dit bestemmingsplan.

De plannen zijn ontwikkeld in samenwerking met dezelfde stedenbouwkundige die de Nota inbreidingslocaties uit 2003 gemaakt heeft, in combinatie met een gerenommeerd architect met veel gevoel voor dit soort locaties. Dorpse stedenbouw en architectuur zijn van meet af aan harde eisen voor het ontwerp van de wijk geweest. In samenspraak met de ontwerpers, bewoners en omwonenden is niet alleen onderzocht wat kan op de locatie maar juist ook wat passend is voor de buurt. Bij het ontwerp van deze nieuwe buurt wordt gerefereerd aan de bestaande stedenbouwkundige kenmerken van de Zonstraat, Traaij en Heemstrastraat met een referentie aan de tuindorpen van de jaren '30 van de vorige eeuw. Stedenbouwkundige middelen die hiertoe worden aangewend zijn onder meer:

- kleine korrelgrootte (kleinschalige bouwblokken, met beperkte aantallen woningen aan één)
- klassieke kapvormen en samengestelde kappen op bijzondere plekken;
- verspringende gevellijnen;
- lage goothoogten aan de straatzijde, circa 3 meter, afgestemd op de menselijke maat;
- ontwerpuitgangspunten creëren een nadruk op het individuele karakter van elke woning;
- kleur- en materiaalgebruik zijn ambachtelijk ;
- appartementenblok qua schaal en uitstraling vergelijkbaar met eengezinswoningen.

Bovenstaande kenmerken sluiten daarnaast goed aan op de vigerende criteria in de welstandsnota onder “vooroorlogs dorpsgebied Driebergen-Rijsenburg”. Er kan niet gesteld worden dat met dit plan de essentie van het dorp Driebergen-Rijsenburg wordt aangetast.

#### ***Drukke***

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 m<sup>2</sup>). 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. 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.

Zoals uit de beantwoording van vooroverlegreactie 2 blijkt, neemt het aantal verkeersbewegingen rond de Zonstraat in beperkte mate toe. Deze toename zal niet leiden tot onwenselijke verkeerskundige situaties.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

## ***Inspraakreactie 2***

De reactie is als volgt weer te geven:

1. Mijn cliënten hebben bij de bouw van het appartementencomplex De Zonnehof, zeer kort geleden, aan de voorkant van hun woning hun privacy moet opgeven. De inkijk vanuit het appartementencomplex is enorm. Mijn cliënten hebben daarom baat bij een achtertuin, waarin zij enigszins afgezonderd kunnen verblijven.
2. Thans heeft u het plan, om tegen de achtertuin aan een inbreiding te doen laten plaatsvinden, waarbij ook aan de achterkant hun privacy compleet opgeofferd wordt. Het is mijn cliënten onduidelijk waarom op deze plaats en in deze omvang, op een dergelijke korte afstand, een dergelijke inbreiding noodzakelijk is.
3. In deze tijden is het van groot belang, dat er scherp gekeken wordt naar de noodzaak van woningbouw. Het tekort aan woningen blijkt minder aanwezig dan veel projectontwikkelaars en gemeenten de burgers willen doen geloven. Ik verzoek u na te gaan in hoeverre een vermindering van het aantal woningen mogelijk is, zodat er ruimte overblijft tussen de woning van mijn cliënten en de nieuw op te richten woningen.
4. Ik verzoek u namens mijn cliënten om, bij volharding in de omvang van de door u gewenste uitbreiding, toch in ieder geval meer rekening te houden met de belangen van mijn cliënten.
5. Daarbij kunt u denken aan een verdere teruglegging van de nieuw op te richten woningen ten opzichte van de woning van mijn cliënten en andere omwonenden, zodat er ruimte zal zijn voor een groenstrook die inkijk in de tuin van mijn cliënten op korte of iets langere termijn kan verhelpen. Daarbij zouden mijn cliënten prijs stellen op planregels die bewerkstelligen dat dit groen behouden blijft in de toekomst, zodat daarmee het woongenot van mijn cliënten blijvend gewaarborgd wordt.
6. Alle verkeersafwikkelingen vinden plaats in de Zonstraat. Ook op deze wijze wordt het woongenot van mijn cliënten nog verder aangetast. Ik verzoek u na te gaan of er niet op andere wijze gekozen kan worden voor een goede verkeersafwikkeling.
7. De nieuw op te richten woningen zijn aan de prijzige kant, zodat het te verwachten valt dat er mensen woonachtig zullen zijn met allebei een goed inkomen en met allebei een auto. Dit betekent een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. U maakt op geen enkele manier duidelijk waarom er naar uw mening volstaan kan worden met een lagere parkeernorm, en hoe u kunt voorkomen dat er een parkeerdruk gaat ontstaan die bewerkstelligt dat buiten het plangebied een tekort aan parkeerplaatsen gaat ontstaan. U dient daarom bij het beoordelen van de parkeernorm rekening te houden met de gevolgen van de nieuw op te richten woningen in een wijder gebied dan het plangebied, conform bestendige jurisprudentie van de Raad van State.

### *Antwoord gemeente*

Ad 1 en 2.

Er zijn diverse woningbouwlocaties in het dorp Driebergen-Rijsenburg. Deze zijn opgenomen in de Nota Inbreidingslocaties en in de Structuurvisie 2010. In een dorpskern is het niet ongewoon dat (woningbouw)ontwikkelingen plaatsvinden en deze ontwikkeling is reeds lange tijd bekend. Door het realiseren van het voorliggende plan zullen de tuinen van de nieuwe woningen echter niet grenzen aan de achtertuin van uw cliënten, omdat er nog twee percelen tussen uw cliënten en het plangebied liggen. Ook is sprake van duidelijke afspraken over het realiseren van (groene) erfafscheidingen rondom het plangebied. Er is daarom geen enkele reden aan te nemen dat uw cliënten niet enigszins afgezonderd kunnen verblijven in hun achtertuin.

Ad 3.

Er is een grote vraag naar sociale woningbouw en met name levensloopbestendige woningen. Deze woningen kunnen binnen dit project worden gerealiseerd. 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 m<sup>2</sup>). 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. 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.

Ad 4 en 5

In het bestemmingsplan is een aantal groenstroken opgenomen. Deze zijn met de bestemming 'Groen' opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is gebruik gemaakt van de bestemming 'Tuin' om aan en uitbouwen op bepaalde hoeken in het plan te voorkomen. Deze stukken grond zullen ook een 'groene invulling' krijgen in de praktijk. Op de verbeelding ontbreekt nog de groenstrook aan de noordoostzijde van de appartementen aan de Zonstraat. Deze wordt alsnog toegevoegd. Hiermee zijn de groenstroken 'beschermd' in het plangebied. Ook binnen de bestemming 'Verkeer' zal op een aantal plaatsen een groene invulling plaatsvinden. Met name op de doodlopende punten tegen de achtertuinen van de Welgelegenlaan zal gebruik gemaakt worden van onder andere bomen om een groene en rustige plek in de wijk te creëren waar geen doorgaand verkeer komt. Dit is tevens een groene overgang naar de tuinen van de bewoners aan de Welgelegenlaan.

Ad 6

Er is onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen in de Zonstraat in de huidige situatie en ook naar de nieuwe situatie. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 183 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van de Zonstraat is echter voldoende en ook de inrichting van de weg als 30 km/uur zone zal bijdragen aan een veilige verkeersafwikkeling. Er is hiermee aangetoond dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling rondom de Zonstraat.

Ad 7

In het plangebied bevindt zich veel sociale woningbouw. Het betreft geen dure woningen en voor deze woningen geldt vanuit het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) een norm van 1,4 per woning. Voor de twee onder een kap woningen geldt een norm van 2 en voor de overige woningen geldt een norm van 1,8. Dit betekent dat voor het totale gebied 101 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plangebied voorziet in 102 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de norm die in deze gemeente wordt gehanteerd. Binnen deze normen is al rekening gehouden met bezoekers.

***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld, maar leidt wel tot het aanpassen van de groenstrook aan de noordoostzijde van de appartementen aan de Zonstraat op de verbeelding van het bestemmingsplan.

### ***Inspiraakreactie 3***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

#### ***Beleid***

Middels voorliggend plan wordt de nieuwbouw van 65 woningen mogelijk gemaakt. Dit plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” welke is vastgesteld op 10 juli 2008. Voor het plangebied geldende bestemmingen Bedrijf, Centrum en Wonen. Het plan zou bestaan uit 47 woningen in de sociale klasse en 18 in de vrije sector.

In de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan wordt o.a. verwezen naar de Nota ruimte van 23 april 2004, Structuurvisie 2005-2015, Structuurvisie 2030 “Groen dus vitaal”, Woonvisie, wonen in een vitale gemeente, Welstandsnota en Milieubeleidsplan 2009-2012. Een groot deel van de voornoemde beleidsstukken was ook al actueel tijdens de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan. Uit de toelichting blijkt niet waarom de nieuwbouwplannen niet in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Belanghebbenden worden thans binnen een zeer korte periode geconfronteerd met nieuwe plannen terwijl het niet duidelijk is waarom de plannen niet eerder, tijdens de behandeling van het vigerende bestemmingsplan ter discussie gesteld konden worden. Niet wordt gemotiveerd waarom het college van standpunt is veranderd waardoor ook de bestemming van het plangebied verandert dient te worden. De Wet ruimtelijke ordening (zie artikel 3.6 eerste lid aanhef en onder b Wro) kent de mogelijkheid tot het opnemen van een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan. Via het bestemmingsplan verlangt de gemeenteraad van het college van burgemeester en wethouders dat zij voor een afgebakend gebied een bestemming uitwerkt. In casu is dit kennelijk ook niet geschied.

In de aangehaalde Structuurvisie 2030 staat een hoogwaardige kwaliteit van leefomgeving voorop. Echter, een dichtheid van 65 woningen binnen een zeer beperkte locatie kan nimmer een hoogwaardige kwaliteit van leefomgeving opleveren. In de provinciale Structuurvisie 2005-2015 wordt over de uitdaging gesproken om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen en speelterreinen in stand te houden en veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zo mogelijk te verbeteren. Gezien de onderhavige plannen wordt het dorpsgezicht en karakter aangetast en is er amper ruimte voor groen en speelterreinen. Bovendien sluit de geplande bebouwing totaal niet aan bij de omgeving.

Het onderhavige plan wijkt af van de Nota inbreidingslocaties uit 2003. De Nota is slechts gebruikt als een richtinggevend toetsingskader. Cliënt is het niet eens met deze gebruikswijze van de Nota. De nota bevat immers de specifieke herontwikkelingslocatie voor de Zonstraat. Er worden nu veel meer woningen gebouwd dan in de Nota is voorzien zonder dat wordt gemotiveerd welke nieuwe inzichten er zijn ten opzichte van de Nota en waarom deze inzichten beter zijn voor het dorp, leefbaarheid en duurzaamheid. De Nota bevat een plan voor woningbouw in 2 sociaal gebouwde wijken elke rondom een dorpsplein. Hierdoor zou het rustige dorpskarakter en mooi groen overgangsgebied behouden worden. Tenslotte wordt er zeer selectief met de Nota omgegaan. Zo is de verkaveling van de Zonstraat 92 middels een motie toegestaan als fase 2 van de Nota niet zal plaatsvinden. Kennelijk speelt de Nota dan wel een belangrijke rol.

#### ***Verdichting***

Het plan verkavelt 56 percelen op een terrein van ongeveer 1.64 Ha. Het aantal woningen gaat van 25 naar 65, met een verdichting van 37 w/ha aan de noordzijde en maar liefst 45 w/ha aan de zuidzijde, terwijl de gemeente in 2003 ten aanzien van de inbreidingsnota 30 tot max. 32 voor dit gebied aangegeven heeft. Deze verdichting doet denken aan Vinex-wijken en past geheel niet bij het dorps karakter van Driebergen. Ook de woningtypes wijken op meerdere punten af van de bestaande bebouwing, er is een enorme hoeveelheid bestrating en onvoldoende groen en openbare ruimten. Nu

is de wijk ruim van opzet en is er veel groen. Dit verdwijnt voorgoed als de huidige plannen doorgezet zouden worden en daarmee een geheel nieuwe wijk zou ontstaan. Daarnaast neemt wegens de verdichting de privacy af, er zal meer geluidsoverlast zijn (auto's, een groter aantal inwoners) en aanzienlijk meer verkeersbewegingen, die allemaal door de Zonstraat moeten worden geleid, waardoor het rustige dorpsgebied overmatig belast zal worden. De woning van cliënt wordt ineens de laatste woning van een overvolle wijk met direct achter zijn tuin een rij van 4 tuinen van woningen, waardoor het rustige woongenot, dat nu juist extra waarde geeft aan zijn huis, teniet gedaan wordt.

### **Verkaveling**

Het perceel Zonstraat 92 is toegevoegd om meer ruimte in het zuidelijk plangebied te creëren. Cliënt is van oordeel dat verkaveling alleen zou mogen plaatsvinden als het past in een ruime wijk en geen afbreuk doet aan het dorpse karakter. De verkaveling van het voornoemde perceel is niet te rijmen met de reeds jaren leegstaande huis aan de Welgelegenheid 61 waarvoor verkaveling niet is toegestaan. Omtrent deze kwestie heeft de Afdeling op 21 april 2010 uitspraak gedaan (LJN: BM1800) en onder 2.9.6 het volgende overwogen:

*“De Afdeling overweegt verder dat het college in navolging van de raad in redelijkheid aan zowel het belang van het behoud van de functie van de transitiewijk als het belang van het behoud van de kenmerkende afwisseling van vrijstaande en aaneengebouwde woningen in het desbetreffende deel van de Welgelegenlaan een groter gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van ABD Vastgoed B.V. bij de mogelijkheid op haar perceel twee aaneengebouwde woningen te realiseren. Hierbij betreft de Afdeling dat de functie van transitiewijk van het onderhavige gebied bestaat uit het vormen van een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug door de ruime opzet en het vele groen in de wijk en dat het college zich in navolging van de raad in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze functie wordt aangetast door het realiseren van twee aangebouwde woningen op het perceel Welgelegenlaan 61. In dit verband heeft het college zich in navolging van de raad bovendien in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de realisering van twee aaneengebouwde woningen op het perceel Welgelegenlaan 61 weliswaar niet hoeft te leiden tot een toename van het bouwvolume maar dat dit wel zou leiden tot een onwenselijke intensivering van het gebruik van de gronden ter plaatse en daarmee een aantasting van de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Bij voornoemd oordeel betreft de Afdeling voorts dat het college zich in navolging van de raad, gegeven de aan de raad ter zake toekomstige beoordelingsvrijheid, in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestaande verhouding van 10 vrijstaande en 11 aaneengebouwde woningen aan het desbetreffende deel van de Welgelegenlaan behouden dient te blijven.”*

Door het huidige bouwplan kan er geheel niet meer sprake zijn van een overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en de bossen van de Utrechtse Heuvelrug door de ruime opzet en het vele groen in de wijk. Er is zelfs sprake van een onwenselijke intensivering van het gebruik van de gronden en daarmee aantasting van de ruimtelijke uitstraling van het gebied.

### **Archeologisch onderzoek**

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er voldoende uitsluitel kan worden gegeven over de archeologische verwachtingswaarde van de onderzoekslocatie en wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd op de gehele locatie om de exacte bodemopbouw en eventuele bodemverstoringen in kaart te brengen. Ten onrechte wordt dit advies tot het uitvoeren van een verkennend booronderzoek niet overgenomen.

## *Antwoord gemeente*

### *Beleid*

Het voorliggende plan past niet in het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg". Dit is reden voor de gemeente om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. 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. Zie ook beantwoording inspraakreactie 1. 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. Nu de plannen in overleg met bewoners en omwonenden verder zijn uitgewerkt kan direct worden overgegaan tot het opstellen van een bestemmingsplan.

Zoals uit de reactie van de provincie blijkt, vooroverlegreactie 2, is geen provinciaal belang in het geding. Daarnaast blijft het verhard oppervlak gelijk. In de nieuwe situatie zal wel infiltratie plaatsvinden en dat is momenteel nog niet het geval. Dit betekent een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Er is voldoende ruimte gereserveerd voor groen en spelen aan beide zijden van de Zonstraat, waarbij ook rekening is gehouden met spelen voor verschillende leeftjids- en doelgroepen. Hiermee wordt voldaan aan de belangrijkste wensen van de provincie Utrecht.

De Nota Inbreidingslocaties is een richtinggevend toetsingskader. Er dient gemotiveerd te worden waarom er is afgeweken van het oorspronkelijke plan. Tijdens de raadsvergadering van 28 mei 2009 is naar voren gekomen dat er gemotiveerd kan worden afgeweken van de Nota inbreidingslocaties 2003, maar dat dit wel in overleg met direct omwonenden en belanghebbenden geschiedt. Hiertoe is door de initiatiefnemers een participatietraject opgezet. Op donderdag 18 september 2008 is door de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tevens heeft een afvaardiging van de omwonenden deelgenomen aan de diverse klankbordgroepbijeenkomsten<sup>3</sup>. De reacties uit deze klankbordgroepbijeenkomsten hebben geleid tot planaanpassingen die zijn verwerkt in het voorliggende plan. Ook het feit dat omwonenden uit de Welgelegenlaan niet tevreden zijn over de uitkomsten van de klankbordgroep is gecommuniceerd met de gemeente. Bewoners van de Welgelegenlaan hebben hiertoe een schriftelijke reactie ingediend bij de gemeenteraad. Deze stukken zijn in januari 2009 behandeld in de raadscommissie Ruimte. De gemeente concludeert dat de initiatiefnemers van het plan een zorgvuldig participatietraject hebben nagestreefd en hiermee voldoende gemotiveerd kunnen afwijken van de Nota inbreidingslocaties.

In de bedoelde motie is aangegeven dat het gebied van kavel Zonstraat 92 formeel betrokken kan worden bij de inbreidingslocatie en om het gebied van de achtertuinen van Traay 156 tot en met 166 formeel te laten vervallen als inbreidingslocatie. Ook hier is het uitgangspunt nog altijd de Nota Inbreidingslocaties en wordt gemotiveerd afwijken van deze nota middels de motie.

### *Verdichting*

Naast de 24 woningen wordt ook het bedrijventerrein van ruim 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). Dit binnenterrein is volledig verhard en hierop is een (voormalig) bedrijventerrein gevestigd. Het bedrijventerrein omvat een werkplaats en opslag voor een

---

<sup>3</sup> Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 9 juli 2008, 17 september 2008, 16 oktober 2008, 3 november 2008, 12 april 2010, 25 oktober 2010 en 18 april 2011.



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 gestaan, 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. Wel is met dit plan rekening gehouden met het bestaande straatbeeld. 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. Van ongewenste intensivering of verdichting is geen sprake.

### *Verkaveling*

Uit de aangehaalde uitspraak komt naar voren dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van mening is dat de raad beoordelingsvrijheid heeft en dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bestaande verhouding van woningen aan de Welgelegenlaan behouden dient te blijven. Deze uitspraak betreft het perceel Welgelegenlaan 61 en hiermee is direct aangegeven dat het niet andere percelen betreft. Het gebied achter de Welgelegenlaan is van een heel andere orde. De overgang naar het groen gaat per straat en het beeld per straat is in deze buurt dan ook heel verschillend. De huidige bebouwing van de Zonstraat betreft dichtere bebouwing met twee onder een kapwoningen van bescheiden breedte en korte rijen met woningen. Dit geeft in de huidige situatie al een veel intensiever straatbeeld dan het beeld in de Welgelegenlaan, waar vrijstaande huizen op brede kavels aanwezig zijn. Het karakter en de aard van deze wijk blijft ook behouden na uitvoeren van de voorliggende plannen.

### *Archeologisch onderzoek*

In maart 2009 is vooruitlopend op de geplande ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door ARC bv in opdracht van SAB Arnhem. Ten tijde van dit onderzoek was het gemeentelijke archeologiebeleid in ontwikkeling. In november 2009 is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gehele gemeente voltooid. Hierin zijn ook de resultaten van voornoemd bureauonderzoek meegenomen. De Zonstraat ligt in een gebied van gordeldekzandwelingen waarop geen bouwlanddek is waargenomen. Ten noorden van de locatie bevindt zich een gebied van dekzand met stuifduinen. Gecombineerd met de bebouwingsgraad in de omgeving van de Zonstraat is gesteld dat er voor dit gebied een lage trefkans op archeologische vondsten en sporen geldt. Dezelfde conclusie wordt gepresenteerd in de rapportage van het bureauonderzoek van ARC bv van maart 2009, zie alinea 2.4 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel.<sup>4</sup> Dit wordt mogelijk bevestigd door de afwezigheid van vondst meldingen en archeologische waarnemingen in dit gebied. Op basis van deze gegevens is op de beleidsadvieskaart dit terrein gewaardeerd als van lage archeologische verwachtingswaarde.

Het is op basis van art. 41a van de Monumentenwet aan de gemeenteraad om voor gebieden binnen de gemeentegrenzen af te wijken van de voorgestelde 100 m<sup>2</sup> als vrijstellingsondergrens voor het opleggen van een archeologische onderzoeksverplichting in het geval van bodemverstoring. Omdat op basis van de archeologische kennis op dit moment een lage archeologische verwachtingswaarde geldt voor het gebied, heeft de gemeenteraad in juni 2010 met vaststelling van de beleidskaart en in januari 2011 met vaststelling van een verordening<sup>5</sup> besloten de vrijstellingsgrens in deze gebieden te

---

<sup>4</sup> Hebinck, H.A., *Een archeologisch bureau-onderzoek voor een locatie aan de Zonstraat te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug (U)*. ARC-rapport 2009-56

<sup>5</sup> Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2011

verhogen naar 10 ha, met als argumentatie dat er vanuit archeologische monumentenzorg geen reden is om ontwikkelingen in gebieden met een lage verwachting te belasten met de kosten voor archeologisch onderzoek, dat naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische resultaten oplevert. Echter om bij te dragen aan de wetenschappelijke kennis omtrent deze gebieden geldt voor zeer grote projecten, groter dan 10 ha, wel een onderzoeksplicht.

Omdat de geplande ontwikkeling aan de Zonstraat niet groter is dan 10 ha, zijn de activiteiten vrijgesteld van onderzoek. In dat kader heeft het college besloten geen nader archeologisch onderzoek te verplichten.

***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

#### ***Inspraakreactie 4***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven: Zie inspraakreactie 3 en aangevuld met het volgende punt:

##### ***Participatie/inspraak***

Cliënt heeft zelf alsmede als woordvoerder van “het Comité Welgelegenlaan en omwonenden” vele malen gewezen op de consequenties van de plannen en heeft alternatieve mogelijkheden voorgedragen. Aan cliënt werd medegedeeld dat hij in de klankbordgroep van 3 november 2008 de bezwaren tegen de plannen kenbaar mocht maken. Op het moment dat cliënt het aantal woningen en de dichtheid ter sprake bracht wilde men daar niet op ingaan. Door de voorzitter van de klankbordgroep werd tot tweemaal toe medegedeeld dat daarover geen discussie mogelijk was. Voor cliënt en het Comité was er geen reden meer aanwezig om aan de klankbordgroep mee te doen nu de van belang zijnde onderwerpen niet besproken konden worden. De reden van opzegging is schriftelijk aan het college van B&W medegedeeld. Er is vervolgens getracht om de bezwaren en alternatieven aan de Wethouder R. Waltmann voor te leggen, maar ook hierop kreeg cliënt en het Comité nul op het rekest. De huidige wethouder zet het werk van zijn voorganger op dezelfde wijze voort. Cliënt is van oordeel dat het maximum aantal woningen 46 dient te zijn, zoals al is uitgewerkt in de Nota uit 2003. Cliënt verzet zich dus niet tegen de komst van de woningen maar tegen het aantal en de dichtheid ervan en is van oordeel dat een kleiner aantal woningen voor meer leefbaarheid, groen en speelruimte kan zorgen. Daar Heuvelrug Wonen nu eigenaar is van alle gronden zouden die 46 woningen allemaal sociale woningen kunnen zijn in een mooie ruim opgezette wijk.

In recente uitspraken over bestemmingsplannen overweegt de Afdeling dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle betrokken belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beoordelingsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegewogen (AbRvS 24 maart 2010, nr. 200904499; VzAbRvS 3 december 2010, nr. 201008530). In casu zijn de voorgedragen alternatieven ten onrechte niet in de afweging meegenomen.

### ***Antwoord gemeente***

Nog voordat de plannen door de initiatiefnemers ter goedkeuring aan het College van B&W worden voorgelegd, is een communicatietraject met de buurtbewoners en andere belanghebbenden georganiseerd om tot een breder gedragen plan te komen. Dit heeft ondermeer plaatsgevonden door een inloopbijeenkomst, veelvuldige informele huisbezoeken en een speciaal voor dit project opgezette klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van belanghebbenden. Steeds is de mogelijkheid geboden voor belanghebbenden om via telefoon, post, fax of het speciaal voor dit project ingestelde e-mailadres opmerkingen te maken op de gepresenteerde plannen.

Tijdens de inloopavond van 18 september 2008 zijn de plannen gepresenteerd aan de omwonenden. Op basis van de door de initiatiefnemers gehoorde reacties tijdens de inloopbijeenkomst is een overheersende mening van een meerderheid van de aanwezigen samen te vatten. Men:

- waardeert de ruimtelijkheid en het respect voor het dorpse karakter van het stedenbouwkundig plan;
- is enthousiast over de gepresenteerde architectuur;
- is blij dat de buurt een positieve impuls krijgt;
- maakt zich zorgen over het groter aantal burens dat men krijgt;
- vindt het niet meer dan logisch dat eerst met de bewoners van de te slopen woningen overlegd is.

Door de initiatiefnemers zijn alle belanghebbenden uitgenodigd een afvaardiging naar de klankbordgroep te sturen om daarmee aan het proces deel te nemen, waarbij het uitgangspunt was om op- en aanmerkingen op project en proces op transparante wijze te bespreken en om gezamenlijk tot oplossingen te komen. De klankbordgroep bestond uiteindelijk uit een afvaardiging van bewoners van de Zonstraat, Traay, Welgelegenlaan en Van Heemstrastraat. Deze bewoners hebben aangegeven ruggespraak met hun straatgenoten te houden.

### ***Klankbordgroep I – 16 oktober 2008***

De resultaten van de inloopmiddag hebben er toe geleid dat enkele stedenbouwkundige varianten zijn geschetst en verkend, welke in de eerste klankbordgroep aan de omwonenden zijn voorgelegd. Tevens is er met de belanghebbenden gesproken over de meest wenselijke invulling van het openbaar gebied in het plan.

Het beeld ontstond dat de meerderheid van de omwonenden vooral erg blij waren met het feit dat de in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing zou worden vervangen door kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Wel wilde men graag varianten zien van de gepresenteerde plannen. Enkele concrete wijzigingen die als gevolg van de opmerkingen van belanghebbenden op het plan zijn doorgevoerd, worden hieronder kort toegelicht:

- *De achtergevel van de patiowoningen loopt in het meest recente plan schuin, exact langs de erfgrens, waardoor één lange onderhoudsarme tuinmuur ontstaat. Hierdoor komen de patiowoningen schuin langs de weg te staan, ook aan de straatkant leidt dit tot meer lucht in het plan.*

- *In de actuele tekeningen is in het openbaar groen voorzien in twee verschillende speelplaatsen met inrichting.*

- *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 (tegengaan van brommers, spelende kinderen),*
- 3) *het voorkomen van kozijnen aan de kopkant van rijwoningen 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 parkeerplaatsen. 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 (waarborgen privacy).*

Tot grote teleurstelling van de initiatiefnemers heeft een vertegenwoordiger van de Welgelegenlaanbewoners kort na de eerste klankbordgroep verdere deelname aan de klankbordgroep opgezegd. Het overleg met de klankbordgroep heeft geleid tot het vervaardigen van drie concrete varianten op het stedenbouwkundig ontwerp en het beredeneren van een aantal andere varianten. Hierbij lag het zwaartepunt op het verkennen van mogelijkheden aan de zuidkant van Zonstraat, in verband met het feit dat de enige gehoorde minder positieve reacties kwamen van de omwonenden van dat deel van het plangebied.

#### ***Klankbordgroep II – 3 november 2008***

Tijdens de tweede klankbordgroep zijn verdere bijstellingen op het plan naar aanleiding van de eerste klankbordgroep aan de omwonenden gepresenteerd om te peilen of hiermee voldoende aan het door hen geleverde commentaar gestalte werd gegeven. De reacties van de omwonenden stemden positief. Men had het gevoel dat er met hun opmerkingen wat werd gedaan. Wel bleef er een voorbehoud ten aanzien van de verdere uitwerking van bescherming van privacy aan de zuidzijde. Daar de Welgelegenlaan niet was vertegenwoordigd op deze bijeenkomst, hebben de initiatiefnemers de wijzigingen naar aanleiding van de door hen geplaatste opmerkingen helaas niet kunnen toetsen.

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 in uw inspraakreactie bedoelde uitspraken geven duidelijk aan dat de raad een afweging dient te maken van alle betrokken belangen, maar dat er sprake is van beoordelingsvrijheid. Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn een aantal alternatieve plannen, waaronder ook het door u ingediende plan, bekeken en is uiteindelijk een keuze gemaakt voor het voorliggende plan. De gemeente is van mening dat er sprake is van een zorgvuldige afweging van alle belangen.

#### ***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 5***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven: Zie inspraakreactie 3 met de volgende aanvulling:

#### ***Bodemsanering***

Tenslotte wenst cliënt erop te wijzen dat er op het perceel Zonstraat 57 generaties lang een schildersbedrijf "Kret" is gevestigd. Onduidelijk is of er bodemonderzoek is gedaan of wordt gedaan naar mogelijk (oud) chemisch afval, verf, gifstoffen en dergelijke.

#### ***Antwoord gemeente***

In paragraaf 3.3.1 Bodem is aangegeven dat een bodemonderzoek is gedaan naar de locatie Zonstraat 57. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem op deze locatie is verontreinigd met zink, lood en PAK. Dit betekent dat deze locatie zonder sanerende maatregelen niet geschikt is voor de beoogde bestemming. De bodemonderzoeken en het saneringsplan moeten worden beoordeeld door de Provincie Utrecht. De voorbereiding voor deze beoordeling is afgerond en voorbesproken met de provincie. Een en ander conform de hiervoor geldende regels. De definitieve beoordeling moet nog plaatsvinden en dit zal in een later stadium plaatsvinden in verband met de beperkte geldigheidsduur van de BUS-melding. Zonder een positieve beoordeling van de provincie kan en zal geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.

#### ***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 6***

**De inspraakreactie is als volgt weer te geven:**

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 dorps 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 kavelsplittingsverbod 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 gemeentebtenaar 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.



### *Antwoord gemeente*

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 dorps karakter van Driebergen-Rijsenburg wordt met dit plan niet aangetast.

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.

Er is onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen in de Zonstraat in de huidige situatie en ook naar de nieuwe situatie. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 183 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van de Zonstraat is echter voldoende en ook de inrichting van de weg als 30 km/uur zone zal bijdragen aan een veilige verkeersafwikkeling. Er is hiermee aangetoond dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling rondom de Zonstraat.

Voor het plan gelden de volgende parkeernormen:

- Sociale woningen: 1,4 parkeerplaats per woning
- Twee onder een kapwoningen vrije sector: 2 parkeerplaatsen per woning
- Overige woningen: 1,8 parkeerplaats per woning

Met 47 woningen in de sociale sector maakt dat:  $1,4 * 47 = 65,8$  parkeerplaatsen. Daarbij komen 12 twee onder een kapwoningen:  $2 * 12 = 24$  en tevens 6 overige woningen:  $6 * 1,8 = 10,8$  parkeerplaatsen. In totaal  $65,8+24+10,8= 100,6$ . Dit betekent dat er 101 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in het plangebied conform de in deze gemeente gehanteerde parkeernorm. In het gebied worden 102 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee kan gesteld worden dat het aantal parkeerplaatsen dat zal worden gerealiseerd toereikend is.

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 ruime 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.

Door de initiatiefnemers van de plannen rondom de Zonstraat is een participatietraject opgezet. Op donderdag 18 september 2008 is door de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tevens heeft een afvaardiging van de omwonenden deelgenomen aan de klankbordgroepbijeenkomsten van 16 oktober 2008 en 3 november 2008. De reacties en acties zijn verwerkt in het voorliggende plan, zoals ook is aangegeven in de reactie op inspraakreactie 4. Alle ingediende alternatieven zijn bekeken en meegenomen in de totale besluitvorming. Het hier genoemde alternatieve plan is niet haalbaar gebleken. De plannen stonden in 2008 nog niet vast, maar zijn in de loop van het traject aangepast en definitief gemaakt in nauwe samenspraak met de omwonenden en onder regie van de gemeente.

Met het voorliggende plan wordt afgeweken van het richtinggevende toetsingskader uit de Nota Inbreidingslocaties 2003, maar gezien het volledige participatietraject, dat hiervoor is beschreven, kan geconcludeerd worden dat de intiatiefnemers van het plan een zorgvuldig participatietraject hebben nagestreefd en hiermee voldoende gemotiveerd kunnen afwijken van de Nota inbreidingslocaties 2003. Hierbij zijn de belangen van alle partijen zorgvuldig meegewogen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 7***

Deze inspraakreactie is 36 keer ontvangen van verschillende indieners. De reactie wordt in deze nota één keer weergegeven.

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

Hiermede wil ik bezwaar maken tegen uw voornemen om een bestemmingsplanwijziging door te voeren waardoor de bouw van 65 woningen mogelijk gemaakt wordt op een gebied van 1.64 hectare aan de Zonstraat. Volgens het plan zou het aantal woningen toenemen van 25 naar 65, waardoor een enorme verdichting van 37 w/ha aan de noordzijde en maar liefst 45 w/ha aan de zuidzijde ontstaat. Het plan met deze verdichting sluit helemaal niet aan bij de omgeving en veroorzaakt een enorme negatieve aantasting van het rustige dorpskarakter.

In de Nota inbreidingslocaties 2003, waar de gemeente naar verwijst, was sprake van maximaal 46 woningen voor dit gebied. Dit was al een enorme toename ten opzichte van de bestaande situatie. Bij realisatie van het nu gepresenteerde plan wordt de rustige buurt en de groene uitstraling volkomen opgeofferd en dit druist tegen de beleidslijnen van de gemeente in. De geplande kleine woningen staan dicht op elkaar aan nauwe straatjes en hebben kleine tuinen en er is nauwelijks voorzien in openbare ruimten en groen. Dit zal het woongenot voor de toekomstige bewoners en directe burens niet ten goede komen en bovendien tot burennirraties leiden. Het aantal bewoners zal stijgen van ca 63 nu naar 165 en de voertuigen van ca 37 naar 99. De dagelijkse verkeersbewegingen zullen enorm toenemen. Al het verkeer moet door de Zonstraat geleid worden, waardoor de rust en het woongenot in de buurt teniet gedaan wordt.

Bovendien zal er een precedentwerking met dit plan geschapen worden.

Samenvattend:

- Het bouwplan is een opzichzelf staand geheel, dat totaal niet aansluit bij de omgeving;
- Ik ben niet tegen herbouw en de uitbreiding van het aantal woningen tot maximaal 46 volgens de Nota inbreidingslocaties, vastgesteld in 2003;
- 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;

Een van de indieners van de hierboven weergegeven reactie heeft nog de volgende toevoeging: Bovendien zouden er langs de zijkant van mijn tuin 5 woningen met kleine tuinen en een parkeerplaats voor 9 voertuigen komen. Dan is het met de rust en het woongenot dat nu juist extra waarde aan mijn woning geeft volkomen gedaan.

- Bovendien verwacht ik een aanvaardbare verandering voor de 5 woningen/tuintjes en de parkeerplaatsen langs de gehele zijkant van mijn tuin.

### *Reactie gemeente*

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 stukken grond. 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 volledig 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. Hierdoor kun je efficiënter met de ruimte omgaan en zonder het straatbeeld te wijzigen toch meer woningen realiseren. Het dorps karakter van Driebergen-Rijsenburg wordt met dit plan niet aangetast. De plannen zijn ontwikkeld in samenwerking met dezelfde stedenbouwkundige die de Nota inbreidingslocaties uit 2003 gemaakt heeft. Dorps stedenbouw en architectuur zijn van meet af aan harde eisen voor het ontwerp van de wijk geweest. In samenspraak met de ontwerpers, bewoners en omwonenden is niet alleen onderzocht wat kan op de locatie maar juist ook wat passend is voor de buurt. Bij het ontwerp van deze nieuwe buurt wordt gerefereerd aan de bestaande stedenbouwkundige kenmerken van de Zonstraat, Traaij en Heemstrastraat met een referentie aan de tuindorpen van de jaren '30 van de vorige eeuw. Stedenbouwkundige middelen die hiertoe worden aangewend zijn onder meer:

- kleine korrelgrootte (kleinschalige bouwblokken, met beperkte aantallen woningen aan één)
- klassieke kapvormen en samengestelde kappen op bijzondere plekken;
- verspringende gevellijnen;
- lage goothoogten aan de straatzijde, circa 3 meter, afgestemd op de menselijke maat;
- ontwerpuitgangspunten creëren een nadruk op het individuele karakter van elke woning;
- kleur- en materiaalgebruik zijn ambachtelijk.
- appartementenblok qua schaal en uitstraling vergelijkbaar met eengezinswoningen.

Bovenstaande kenmerken sluiten daarnaast goed aan op de vigerende criteria in de welstandsnota onder "vooroorlogs dorpsgebied Driebergen-Rijsenburg".

In ieder dorp, waaronder ook de dorpskern van Driebergen-Rijsenburg valt, is het noodzakelijk om samen te leven met burens. In de omgeving van de Zonstraat is het mogelijk, nu er meer woningen komen dan er nu staan, dat het aantal burens toeneemt. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen in de Zonstraat in de huidige situatie en ook naar de nieuwe situatie. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 183 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van de Zonstraat is echter voldoende en ook de inrichting van de weg als 30 km/uur zone zal bijdragen aan een veilige verkeersafwikkeling. Er is hiermee aangetoond dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling rondom de Zonstraat.

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 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.

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.

*Toevoeging:*

Er is tijdens een overleg met de indiener van deze inspraakreactie gedurende het voortraject reeds toegezegd dat initiatiefnemers zorgdragen voor een harde erfafscheiding. Een brief ter bevestiging van deze afspraak is aan u verzonden door de initiatiefnemers. Met deze erfafscheiding wordt de overlast, waar deze al aanwezig zou zijn, verder beperkt.

*Conclusie*

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 8***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

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 veranderingen 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 de paragraaf 2.4 "Stedenbouwkundig Ontwerp".

### ***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 dorp waartoe het Zonstraatgebied behoort (deelgebied A) op p.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 basiskwaliteiten 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 24 /ha voorgesteld. Wij zijn van mening dat hier sprake is van een aperte 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.

### ***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 vastgelegd 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 bestemmingsplannen 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.

### *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."* 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 woningwetwoningen te realiseren.

Zoals u weet hebben wij al eerder een door een architectenbureau vervaardigd alternatief ontwerp, voor de bouw van ca. 50 woningen in dit gebied, bij uw college ingediend. Wij betreuren het dat uw college tot nu toe op geen enkele wijze op ons initiatief heeft gereageerd. Wij stellen het op prijs wanneer uw college ons alternatief alsnog meeneemt in de uiteindelijke besluitvorming.

### *Antwoord gemeente*

#### **Nota Inbreidingslocaties 2003**

De Nota Inbreidingslocaties is uitgangspunt van de voorliggende inbreidingslocatie aan de Zonstraat. Tijdens de raadsvergadering van 28 mei 2009 is naar voren gekomen dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de Nota inbreidingslocaties 2003, maar dat dit wel in overleg met direct omwonenden en belanghebbenden geschiedt. Hiertoe is door de initiatiefnemers een participatietraject opgezet. Op donderdag 18 september 2008 is door de ontwikkelaar en de woningbouwcorporatie een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tevens heeft een afvaardiging van de omwonenden deelgenomen aan de diverse klankbordgroepbijeenkomsten<sup>6</sup>. De reacties en acties zijn verwerkt in het voorliggende plan. Ook het feit dat omwonenden uit de Welgelegenlaan niet tevreden zijn over de uitkomsten van de klankbordgroep. De omwonenden hebben hiertoe een schriftelijke reactie ingediend bij de gemeenteraad. Deze stukken zijn in januari 2010 behandeld in de raadscommissie Ruimte. De gemeente concludeert dat de initiatiefnemers van het plan een zorgvuldig participatietraject hebben nagestreefd en hiermee voldoende gemotiveerd kunnen afwijken van de Nota inbreidingslocaties. De stedenbouwkundige randvoorwaarden die voortvloeien uit de Nota Inbreidingslocaties zijn wel overgenomen en verder uitgewerkt in het bestemmingsplan.

#### **Bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg**

Het bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg is vastgesteld in 2008 waarbij, zoals ook blijkt uit de toelichting van het plan, het gebied rond de Zonstraat wordt voorzien als inbreidingslocatie. Deze locatie is nog niet concreet meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat de plannen onvoldoende concreet waren en nog te onzeker om hiervoor een witte vlek of uitwerkingsplicht voor op te nemen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" is aangegeven dat voor de Zonstraat plannen werden ontwikkeld. Dit brengt met zich mee dat een nieuwe situatie kan ontstaan, deze kan uiteraard afwijken van de vastgelegde situatie.

Paragraaf 3.1.4 van het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen-Rijsenburg' betreft de conclusies aangaande het beleid dat in de voorgaande paragrafen is beschreven. Deze conclusies zijn onderbouwd met de inhoud uit de eerdere paragrafen.

#### **Het bestemmingsplan en kavelsplitsing**

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. De bouwstijl wijkt niet af van de naastgelegen smalle bebouwing. Het toevoegen van het betreffende perceel aan de totale hoeveelheid percelen die al betrokken is in deze ontwikkeling maakt een zelfstandige inbreiding mogelijk. Het gaat hier om het samenvoegen van percelen om een inbreiding te realiseren en niet om het opsplitsen van een perceel, waarbij het straatbeeld wordt gewijzigd. Er is in dit geval geen sprake van kavelsplitsing zoals dat geldt in het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen-Rijsenburg' voor de kavels aan de Welgelegenlaan. Dit betekent dat geen sprake is van rechtsonzekerheid ten aanzien van het ruimtegebruik op deze locatie. Hiervan is geen sprake nu de initiatiefnemers een participatietraject voor omwonenden hebben doorlopen bij het verder ontwikkelen van de plannen.

#### **Structuurvisie "Groen dus Vitaal" 2010**

Betaalbare woningen zijn belangrijk voor de gemeente, maar ook belangrijk is de gemengde bebouwing, die deze gemeente zo uniek maakt. Door de verschillende woningen, sociaal en vrije sector, met elkaar te combineren in een plan wordt het plan zo goed mogelijk ingepast in de

---

<sup>6</sup> Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 9 juli 2008, 17 september 2008, 16 oktober 2008, 3 november 2008, 12 april 2010, 25 oktober 2010 en 18 april 2011.



omgeving. Daarmee worden de bestaande kwaliteiten versterkt, los van het feit wie eigenaar is van de gronden.

Het door u ingediende plan, is door het college beoordeeld in januari 2010. Hierover is u per e-mail bericht gestuurd met uitleg over dit besluit. Het alternatief is meegenomen in het totale besluitvormingstraject.

***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 9***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

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 villawijk. 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 opgeofferd 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 onaantvaardbare 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.

## *Antwoord gemeente*

### Ad 1 t/m 3

In het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" is voor het gebied rondom de Zonstraat het huidige bebouwingsbeeld vastgelegd. Dit is nader uitgewerkt in de toelichting van dit plan, door aan te geven dat er voor het gebied een inbreidingsplan wordt uitgewerkt, maar dat deze nog te onzeker was om concreet op te nemen in het plan. Er staat ook beschreven dat voor deze inbreidingslocatie een apart bestemmingsplan zal worden gemaakt. Het voorliggende plan past daarom in de totaalvisie van het college en de raad van gemeente Utrechtse Heuvelrug.

### Ad 4

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 tuinen grenzen aan de achtertuinen van de percelen aan de Welgelegenlaan. Hierdoor vindt de overgang van het Zonstraatgebied naar de Welgelegenlaan geleidelijk plaats.

### Ad 5

Het klopt dat voor het perceel Welgelegenlaan 61, het perceel waarop de uitspraak van de Raad van State van 21 april 2010 betrekking heeft, het niet toegestaan is om op een perceel in plaats van één woning, twee woningen neer te zetten. Dit heeft te maken met de aantasting van het straatbeeld. Vanaf de Welgelegenlaan bestaat de bebouwing voornamelijk uit grote, zelfstandige kavels met ruim opgezette open en groene ruimten ertussen. Vrijstaande bebouwing van een beperkte omvang is hierop aanwezig. Het bebouwingsbeeld zou hier te veel intensiveren als kavelsplitsing wordt toegepast.

Deze uitspraak staat los van het voorliggende bestemmingsplan, waarbij percelen juist worden samengevoegd om een zelfstandige inbreiding mogelijk te maken rondom een straat waar het bebouwingsbeeld in de huidige situatie reeds veel intensiever is dan aan de Welgelegenlaan.

### Ad 6

Op 18 september 2008 is een inloopavond georganiseerd door de initiatiefnemers. Hier zijn bouwplannen getoond, die een idee gaven van de plannen die er waren voor het gebied rond de Zonstraat. Deze plannen waren op dit moment nog niet ingediend bij de gemeente en waren nog niet definitief. Naar aanleiding van deze avond en de diverse bijeenkomsten van de klankbordgroep zijn de plannen nog aangepast. Vervolgens zijn de plannen voorgelegd aan de gemeente. Deze plannen betreffen diverse percelen, samengevoegd tot één inbreidingslocatie. Deze plannen passen in het huidige straatbeeld en sluiten stedenbouwkundig direct en goed aan op de omgeving. De reeds bestaande bebouwing rondom het Zonstraat gebied bestaat uit woningen waarvan de bouwhoogte gelijk is, namelijk 10 meter. De goothoogte is op veel plaatsen rond de 3 meter in de voorliggende plannen. Deze is nu op een aantal plekken aan de Zonstraat 3,5 meter, de hoogten zijn daarmee gelijk gebleven.

De bewoners van de te slopen huizen zijn nog niet allemaal verhuisd op dit moment. Tevens is een bewonerscommissie opgericht en is een huurderscollectief betrokken dat de belangen van alle huurders in Driebergen-Rijsenburg vertegenwoordigt. Met de bewoners is door initiatiefnemers intensief overleg gevoerd over de plannen en over de mogelijkheid om in het plangebied terug te komen als de bebouwing is gerealiseerd. De bewoners die dat willen, kunnen hiervan gebruik maken.

Ad 7

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt de lat erg hoog gelegd als het gaat om duurzaamheid. Deze lat ligt hoger dan in de omringende gemeenten en het beleid hierover is vastgelegd in het Milieubeleidsplan van de gemeente. Nu de gemeente grote waarde hecht aan alle aspecten uit dit plan is in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan op de energiezuinigheid van de geplande bebouwing.

Het bestemmingsplan betreft een inbreidingslocatie en is als zodanig een opzichzelf staand geheel. Echter, de plannen die worden weergegeven zijn in alle opzichten afgestemd op de omringende bebouwing. In dat opzicht sluit dit plan volledig aan op de omgeving.

Het 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.

Er is onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen in de Zonstraat in de huidige situatie en ook naar de nieuwe situatie. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 183 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van de Zonstraat is echter voldoende en ook de inrichting van de weg als 30 km/uur zone zal bijdragen aan een veilige verkeersafwikkeling. Er is sprake van een goede verkeersafwikkeling rondom de Zonstraat.

In dit plan is geen sprake van kavelsplitsing zoals bedoeld in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg”, maar er is juist sprake van het samenvoegen van percelen om voldoende ruimte te creëren voor een zelfstandige inbreiding. Deze inbreiding is een uitwerking van het reeds bekende plan uit de Nota Inbreidingslocaties. Hierbij dient gesteld te worden dat voor inbreiding andere verdichtingsnormen gelden dan voor het realiseren van een nieuwe wijk. Hiervoor wordt verwezen naar de eerste alinea van de beantwoording van inspraakreactie 7. Er is in het plan overigens geen sprake van het realiseren van een flatgebouw. Er worden in totaal 10 appartementen in een tweelaags bebouwing met bewoonbare kap gerealiseerd, waardoor dit gebouw niet hoger wordt dan de omringende bebouwing en er zelfs prima tussen past. Dit geldt overigens ook voor de overige bebouwing. De hoogte van de bebouwing is gelijk aan de huidige situatie. Het dorpse karakter van Driebergen-Rijsenburg wordt met dit plan niet aangetast.

Het zuidelijk deel van het plangebied behelst een combinatie van sociale huur en koopwoningen. Gezien de eerder door omwonenden geplaatste opmerkingen hebben initiatiefnemers vijf sociale huurwoningen in dit deel van het plangebied geschraapt en hiervoor twee koopwoningen toegevoegd. De afstand van de achtergevels tot de erfgrans is vergroot tot minimaal twaalf meter. Dit laatste uitgaande van spiegelsymmetrie staan de woningen net zover of verder van de erfgrans als de woningen aan de kant van de Welgelegenlaan. Ook is besloten de achterpaden niet te laten doorlopen om brommers en spelende kinderen daar tegen te gaan. In het plan wordt tevens uitgegaan van het voorkomen van kozijnen aan de kopkant van rijwoningen grenzend aan buurpercelen (waarborgen van privacy) en het plaatsen van een erfafscheiding welke doorzicht over en weer belemmert (waarborgen privacy en tegengaan burengerucht). Er wordt halfopen bestrating toegepast 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. Tenslotte worden onder de kappen bergzolders gerealiseerd. Dakkapellen zijn hier niet toegestaan (waarborgen privacy). Hiermee wordt zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan uw bezwaren. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.

*Conclusie*

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 10***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

Cliënte is eigenaar van een pand aan de Welgelegenlaan en zal daarom de gevolgen van de ontwikkelingen waarin het voorontwerpbestemmingsplan voorziet, ondervinden. Cliënte is van mening dat deze ontwikkelingen ongewenst zijn, omdat uw gemeente daarmee blijk geeft een inconsistent beleid te voeren ten aanzien van het behoud van dan wel ontwikkelingen binnen dit woongebied, wat de leefomgeving nadelig beïnvloedt.

Ter onderbouwing hiervan brengt cliënte het navolgende naar voren.

#### ***Verdichting***

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de sloop van 24 woningen en de herbouw van maar liefst 65 woningen. Dit betekent dus een forse toename van het aantal woningen in het plangebied. Deze verdichting heeft nadelige gevolgen voor de leefomgeving. Het plangebied heeft nu nog een groen en dorps karakter. Dit groene en dorps karakter wordt volledig teniet gedaan door de geplande nieuwbouw. Cliënte voorziet dat de verkoop van haar woning zal worden bemoeilijkt, omdat juist het groen en dorps karakter een reden is om de woning aan te kopen. Dat groene en dorps karakter gaat met de plannen verloren. Dat is tevens in strijd met de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'. Het groene karakter van de buurt verdwijnt totaal met de verdichting.

De verdichting is in strijd met eerder beleid van uw gemeente. In het in 2008 opgestelde bestemmingsplan Woongebied Driebergen-Rijsenburg werd immers nog gemeld dat de groene en ruime opzet van het Zonstraatgebied gewaarborgd moest worden. Het bouwplan dat cliënte ter plaatse van het eigen perceel wenste – vervanging van een vrijstaande woning door een twee-onder-één-kap-woning (waarbij nota bene de bouwmassa niet groter werd dan reeds in het bestemmingsplan was toegestaan voor een vrijstaande woning!) – is steeds door uw College geweigerd met een beroep op het tegengaan van verdichting en intensivering van gebruik. Cliënte heft zich tegen dat oordeel steeds krachtig verzet, aangezien dat betreffende plan helemaal geen verdichting betekende. Uw oordeel is zelfs onderwerp geweest van diverse (gerechtelijke) procedures, maar ook daarin hebt u uw argumenten met alle kracht volgehouden.

Bij het onderwerpelijke bouwplan aan de Zonstraat – een forse verdichting en intensivering door het aantal woningen van 24 bijna te verdriedubbelen – is echter wel sprake van een ernstige aantasting van het karakter van de wijk en de daarmee samenhangende belangen en wat blijkt: uw gemeente besluit tot en bepleit volstrekt het tegenovergestelde van wat u – overigens ten onrechte, zoals hiervoor betoogd – ten aanzien van het plan van cliënte op alle punten volhield. Deze ommezwaai geeft er geen blijk van dat het voorontwerpbestemmingsplan steunt op consistent beleid, hetgeen onaanvaardbaar is.

#### ***Noodzaak tot extra woningbouw***

Uw gemeente motiveert de noodzaak tot de woningbouw met het argument dat de hoge woningdichtheid noodzakelijk zou zijn om tot betaalbare huren te komen. Maar dat is onjuist. Stedenbouwkundig bureau Hoogenberk heeft al aangetoond dat een lagere bebouwingsdichtheid wel degelijk een financieel aantrekkelijk en haalbaar alternatief is. Uw gemeente heeft nimmer gereageerd op dit rapport van Hoogenberk en uw Raad houdt onverkort vast aan realisatie van de hoge woningdichtheid. De noodzaak tot het bijbouwen van de extra 42 woningen is door uw gemeente niet middels objectieve cijfers aangetoond. Daarentegen is door Hoogenberk aangetoond dat minder ook goed is.

Uw gemeente verwijst voor de motivering van de noodzaak tot het bijbouwen van de extra woningen naar de woonvisie. Die woonvisie dateert echter uit 2008, dus nog voordat de gevolgen van de

economische crisis duidelijk waren. Inmiddels is gebleken dat de woningmarkt zwaar te lijden heeft onder de economische crisis. Cliënte voorziet dat de extra woningen niet verkocht zullen worden wat leegstand en verpaupering tot gevolg heeft.

### *Geluid*

De toename van het aantal woningen zal gepaard gaan met geluidsoverlast. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit ook al geconstateerd. Geconstateerd is reeds dat er plaatse van 27 woningen de voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Deze voorkeursgrenswaarden zullen alleen maar meer worden overschreden als de plannen doorgaan. Dat is uiteraard onwenselijk.

Om de plannen ondanks de overschrijding van de geluidswaarden toch doorgang te laten vinden, heeft uw gemeente samen met het voorontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit hogere geluidswaarden ter inzage gelegd. Cliënte kan zich niet verenigen met het voornemen van uw college om hogere geluidswaarden in het gebied te hanteren. De toename van geluid maakt het minder aantrekkelijk om in het plangebied te wonen, wat uiteraard gepaard gaat met het dalen van de huizenprijzen ter plaatse.

Uw college constateert zelf dat op het gebied van geluid niet voldaan wordt aan de ambitiekwiteit van het milieukwaliteitsprofiel 'wonen buiten centrum' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Naar uw verwachting zou wel worden voldaan aan de ambitie 'huidige kwaliteit'. Cliënte constateert dat blijkbaar nog niet geheel duidelijk is aan welke ambitie wordt voldaan. Het is nog zelfs niet duidelijk of wel aan de ambitie 'huidige kwaliteit' wordt voldaan. Het is cliënte volstrekt onduidelijk hoe het mogelijk is dat uw college constateert dat niet aan de ambitiekwiteit wordt voldaan, maar de plannen toch ongewijzigd worden voorgesteld.

### **Verkeer en parkeren**

Door de toename van het aantal woningen, zal ook het verkeer in het plangebied toenemen. Uw college stelt dat de hoeveelheid nieuw te realiseren woningen niet van dien aard is dat er sprake zal zijn van een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande wegen in de omgeving. Een onderbouwing ontbreekt echter. Cliënte stelt daarentegen dat de extra woningen wel degelijk moeten en zullen leiden tot extra verkeer dat over de Zonstraat en de Welgelegenlaan zal rijden. Dit leidt niet alleen tot extra luchtvervuiling, maar ook tot een ongewenste verkeersdruk op de bedoelde wegen.

Uw college constateert tevens dat er afgerond 101 parkeerplaatsen benodigd zijn bij de realisatie van de plannen. Veel van die parkeerplaatsen zullen in het openbare gebied komen. Dit is onwenselijk. De verschillende straten in het gebied zullen structureel volstaan met auto's. Dit in combinatie met het verkeer dat zal toenemen, zal dat leiden tot opstoppingen en onveilige situaties. Bovendien leidt het parkeren langs de openbare weg tot vervuiling in het straatbeeld.



### ***Antwoord gemeente***

Voor de locatie Zonstraat is al geruime tijd bekend dat er ontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden. Een en ander is in 2003 vastgelegd middels een richtinggevend kader in de Nota Inbreidingslocaties. De initiatiefnemers hebben vervolgens hun ideeën op papier gezet en deze voorgelegd aan de bewoners en omwonenden. Daarna zijn de plannen nog gewijzigd. Daarna zijn de plannen aan de gemeente voorgelegd en heeft de raad de stedenbouwkundige kaders goedgekeurd. Met deze kaders neemt het aantal woningen in het gebied toe. Dit is ook niet vreemd nu ook de gronden waarop nu het fotolab is gesitueerd en enkele andere percelen zijn meegenomen in de ontwikkeling. In het plangebied zijn enkele groenelementen meegenomen. Verder is uitgangspunt bij de uitwerking van de stedenbouwkundige kaders altijd geweest om het straatbeeld van de Zonstraat niet te wijzigen en het plan volledig te laten aansluiten bij de omgeving. De voorliggende plannen voldoen aan dit uitgangspunt, maar omdat perceelsdiepte langs de Zonstraat nu aanzienlijk is, kan met een nieuwe invulling meer bebouwing worden gerealiseerd. De huidige beleving en de toekomstige beleving van de bebouwingsintensiteit vanuit de Zonstraat zal nauwelijks wijzigen en het groene en dorpse karakter van Driebergen-Rijsenburg is niet in het geding. In dit kader is geen sprake van strijd met de structuurvisie.

Het klopt dat voor percelen met vrijstaande woningen in het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen-Rijsenburg” geen sprake mag zijn van kavelsplitsing. 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. De bouwstijl wijkt erg af van de naastgelegen smalle bebouwing. Het toevoegen van het betreffende perceel aan de totale hoeveelheid percelen die al betrokken is in deze ontwikkeling maakt een zelfstandige inbreiding mogelijk. Het gaat hier om het samenvoegen van percelen om een inbreiding te realiseren en niet om het opsplitsen van een perceel, waarbij het straatbeeld wordt gewijzigd. Er is in dit geval geen sprake van kavelsplitsing. Er is geen sprake van inconsistent beleid.

### ***Noodzaak tot extra woningbouw***

Er zijn door omwonenden meerdere plannen ingediend als alternatief voor de plannen van initiatiefnemers. Deze plannen zijn beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid. Na overleg en afweging zijn nog aanpassingen gedaan aan de plannen van initiatiefnemers. Vervolgens is het alternatief van Harmonische Architectuur nog ingediend. Het plan omvat een stedenbouwkundig plaatje waarbij geen onderbouwning is toegevoegd over de haalbaarheid. Dit plan geeft geen aanleiding tot verdere aanpassingen van het project.

### ***Geluid***

In het voorontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde. Echter, nu is gebleken dat de Zonstraat wordt ingericht als 30 km/uur-gebied is hiervan geen sprake meer. Er zal geen ontheffing hoeven worden aangevraagd voor dit project. Nu er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden wordt er ook geen ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Het dalen van de huizenprijzen ten gevolge van de geluidstoename zal niet aan de orde zijn.

### ***Verkeer en parkeren***

Er is onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen in de Zonstraat in de huidige situatie en ook naar de nieuwe situatie. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 183 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van de Zonstraat is echter voldoende en ook de inrichting van de weg als 30 km/uur zone zal bijdragen aan een veilige verkeersafwikkeling. Er is sprake van een goede verkeersafwikkeling rondom de Zonstraat.

Het plan voldoet met het realiseren van 102 parkeerplaatsen aan de norm die door de gemeente is opgelegd. Daarnaast wordt het parkeren op verschillende manieren opgelost. De twee-onder-een kap

woningen krijgen een parkeerplaats op eigen terrein. Ook zijn er verschillende parkeerkoffers met halfopen bestrating en verharde langsparkerplaatsen in het plangebied voorzien. Langs de Zonstraat wordt op dezelfde wijze als in de huidige situatie voorzien in langsparkeren. Dit is overigens in woonwijken niet ongebruikelijk en heeft ook geen onevenredige mate van vervuiling van het straatbeeld tot gevolg. Daarnaast is al aangegeven dat in de huidige situatie ook langs de straten wordt geparkeerd.

***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### ***Inspraakreactie 11***

De inspraakreactie is als volgt weer te geven:

Hiermee maak ik bezwaar tegen uw voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan waardoor de bouw van 65 woningen mogelijk wordt gemaakt op een gebied van 1.64 hectare aan de Zonstraat. Volgens dit plan zou het aantal woningen toenemen van 25 naar 65, waardoor een verdichting van 37 woningen per hectare aan de noordzijde en 45 woningen per hectare aan de zuidzijde ontstaat en het woongenot en de waarde van panden in de hele buurt wordt aangetast.

In de Nota inbreidingslocaties 2003, waar de gemeente naar verwijst, was sprake van maximaal 46 woningen voor dit gebied. Dit was al een sterke toename. Bij het nu voorliggende plan, wordt het karakter van de hele buurt ingrijpend veranderd.

De geplande kleine woningen staan te dicht op elkaar aan nauwe straatjes en er is nauwelijks voorzien in openbare ruimte en groen. Het aantal bewoners zal stijgen van ca. 63 naar 165 en het aantal voertuigen zal toenemen van 37 naar ca. 100. Al het verkeer moet door de Zonstraat, waardoor de rust en het woongenot worden geschaad. Afgezien hiervan is te wijzen op een precedentwerking, die niet zal bijdragen aan het aanzien van de gemeente Utrechtse Heuvelrug die ons dierbaar is.

### ***Antwoord gemeente***

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 m<sup>2</sup>). 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.

Er is onderzoek uitgevoerd naar het aantal verkeersbewegingen in de Zonstraat in de huidige situatie en ook naar de nieuwe situatie. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 183 motorvoertuigbewegingen. De capaciteit van de Zonstraat is echter voldoende en ook de inrichting van de weg als 30 km/uur zone zal bijdragen aan een veilige verkeersafwikkeling. Er is sprake van een goede verkeersafwikkeling rondom de Zonstraat.

Het voorliggende 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 structuurvisie zijn voorzien. Van precedentwerking kan daarom geen sprake zijn.

### ***Conclusie***

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

### **4.3 Conclusie en wijzigingen**

Het merendeel van de reacties wordt niet gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Wel wordt de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd naar aanleiding van inspraakreactie 2. Er wordt aan de noordoostzijde van het appartementenblok een groenstrook toegevoegd. Hiermee wordt de groene uitstraling van het plan beter gewaarborgd.