

GEMEENTE ZEIST

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN JULIANALAAN-FREDERIK HENDRIKLAAN

Auteurs : *mRO* b.v.

Opdrachtnummer : 99.185

Datum : februari 2015

Versie : v6

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	ZIENSWIJZEN	5
2.1	Reclamant 1	5
2.2	Reclamant 2	7
2.3	Reclamant 3	11
2.4	Reclamant 4	13
2.5	Reclamant 5	14
2.6	Reclamant 6	18
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	19

1 INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan Julianalaan-Frederik Hendriklaan heeft met ingang van 7 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode is door 6 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtelijke wijzigingen.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Zienswijze

Reclamant heeft een tweetal opmerkingen.

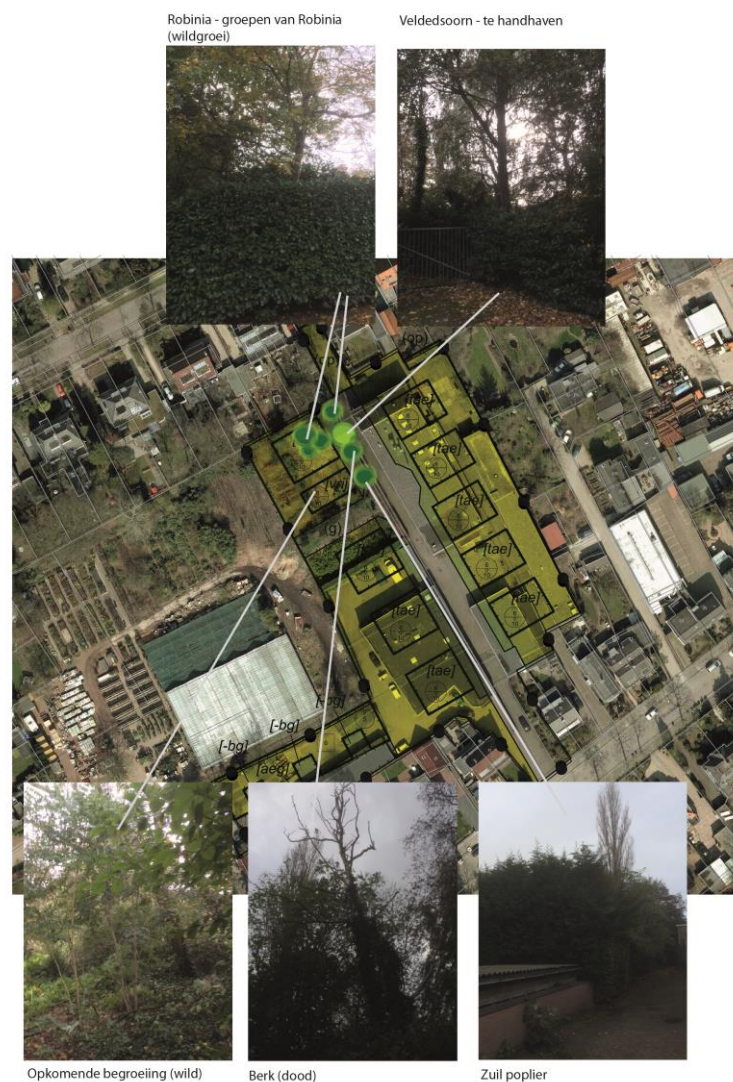
1. In de plannen is nergens aangegeven dat er in de noord west hoek van de te bebouwen locatie een groot aantal grote bomen staan. Reclamant hecht veel waarde aan het behoud van het groen in de wijk en stelt het op prijs dat de bomen met hun kruinprojectie ingetekend worden op de plantekeningen van de bebouwing. Van hieruit kan worden gezien welke boom wel/niet behouden kan worden.
2. De uitvoering van bodemsanering moet zodanig uitgevoerd worden dat schade aan de aanwezige bomen wordt voorkomen. Ingeval bemaling nodig is, deze plaats laten vinden in het winterseizoen. In een aantal tuinen aan de Fredrik Hendriklaan staan zeer grote bomen. Door een boomdeskundige is vastgesteld dat de bomen gezond zijn maar van tijd tot tijd last hebben van watertekort. Overleg met een boomdeskundige is gewenst.

Antwoord gemeente

In bijgaande tekening is aangegeven in hoeverre het beoogde bouwplan gevolgen heeft voor de bestaande bomen. Daaruit kan worden herleid dat in de noordwesthoek ter plaatse van de geplande 2^e1 kap woning geen sprake is van grotere dan wel waardevolle bomen. De grotere bomen staan verder westelijk en vallen buiten het plangebied.



Naar aanleiding van de zienswijze is een nadere inventarisatie uitgevoerd.



Bomeninventarisatie, september en oktober 2014, mRO

Het groengebiedje in de noordwesthoek van het plangebied heeft weinig waardevolle bomen die te handhaven zijn. Enige boom die hiervoor in aanmerking komt is een Veldesdoorn. Deze boom komt in het bestemmingsplan binnen de tuinbestemming en is van dusdanige kwaliteit en waarde, dat die bewaard kan blijven.

Ter plekke van de toekomstige woningen staat een groep van meerdere Robinias (vermoedelijk wildgroei), te dicht op elkaar om van goed kwaliteit te zijn.

Aan het rand van de huidige weg (in de toekomstige tuinbestemming) staan enkele bomen in een verder uitgegroeide haag van Amerikaanse kers en ander niet inheemse wintergroene struiken (b.v. Laurier). Naast

een Poplier staat er een dode Berk en enkele kleinere gewone Esdoorns. Het betreft de opkomst van zaad en niet aangeplante bomen. De bomen hebben een relatief klein diameter variërend van 5-20 cm en hebben vaak meerder stammen omdat het niet aangeplante bomen betreft.

Het binnenterrein heeft vooral een opkomst Amerikaanse kers, Fluweelboom, Robinia en uitgegroeide sierstruiken.

Naast de te behouden Veldesdoorn is nog sprake van twee bomen met een grotere diameter dan 20 cm, te weten een Zuilpopulier en een dode Berk.

Voor beide zal een kapvergunning worden aangevraagd. De Berk is dood en de zuilpopulier zal als solitaire boom in de berm niet overleefd blijven en wordt zeker niet als passend gezien.

In de berm van de nieuwe ontsluitingsweg worden nieuwe bomen ingepland.

Met betrekking tot de bodemsanering in relatie tot de bomen geldt het volgende. De verontreiniging is aangetroffen in de bovenste 0,5 m van de onbebouwde / onverharde bodem. De grondwaterstand is relatief laag (gemiddeld circa 2,0 m-mv), daarom is het niet waarschijnlijk dat er gewassen zijn die dieper wortelen dan 2,0 m-mv. Volgens de circulaire bodemsanering 2006 is er geen sprake van een onaanvaardbaar ecologisch risico.

De bodemsanering zal bij de ontwikkeling van het terrein plaatsvinden door het afgraven van de vervuilde grond. Gezien de diepte van de vervuiling in de laag tot 0,5 meter en de grondwaterstand gemiddeld 2,0 m-mv hoeft geen bronbemaling te worden toegepast.

Volledigheidshalve melden we nog dat indien er wel sprake zou zijn van bronbemaling en een grondwateronttrekking wordt uitgevoerd, hetzij voor een bodemsanering of een bronbemaling, moet de grondwateronttrekking in het kader van de Waterwet worden gemeld bij het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). Voor kleinschalige grondwateronttrekkingen geldt een meldingsplicht. Voor grotere grondwateronttrekkingen moet een watervergunning worden aangevraagd. Hierbij wordt door HDSR gecontroleerd op de invloed van de grondwateronttrekking op de omgeving. Een van de aspecten waarop wordt gecontroleerd bij aanvraag van een watervergunning betreft verdroging. Indien noodzakelijk moeten tegenmaatregelen worden genomen.

Zoals genoemd is, gezien de diepte van de vervuiling en sanering en de grondwaterstand geen bronbemaling en grondwateronttrekking nodig. Niet voor de bouw van de woningen en ook niet voor de sanering.

2.2 Reclamant 2

Zienswijze

Reclamant heeft een viertal opmerkingen t.a.v. het ontwerpplan.

A. Parkeren huidige woningen aan de Oranjarahof 1 t/m 38

Op deze locatie is een appartementengebouw met 55+ woningen en 30 parkeerplaatsen op eigen terrein achter het gebouw.

Voor dit type woning zou de huidige parkeernorm 1,7 zijn; dit geeft een totaal van 64 parkeerplaatsen.

Omdat dit een bestaand complex is en er in het verleden met een andere norm is gerekend, is het uitgangspunt handhaven van het aantal plaatsen. Bij nieuwbouw of inbreiding zal de huidige norm van toepassing zijn.

De geplande seniorenwoningen staan voor een deel op het bestaande parkeerterrein van de Oranjehof. Hierdoor zullen zeker 13 parkeerplaatsen vervallen.

In tegenstelling tot wat in het ontwerpplan staat, is reclamant van mening dat herinrichten van de huidige parkeerplaatsen binnen de perceelgrenzen van het nieuwe complex niet mogelijk is. Het terrein is niet groot genoeg om en 12 parkeerplaatsen en een nieuwe fietsenstalling te realiseren.

Reclamant vreest dat door gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein een overloop van parkeren naar de Julianalaan. Hierdoor ontstaat een verkeersonveilige situatie en het aanzien van de straat zal wijzigen.

B. Senioren woningen

Reclamant is van mening dat een verkeerde norm is gehanteerd bij de berekening in tabel 3 in de paragraaf Verkeer en parkeren.

In het plan wordt steeds gesproken over 'senioren'woningen. In de tabel echter wordt de term 'aanleun'woning gebruikt. De parkeernorm voor een aanleunwoning/serviceflat is 0.3, en voor wonen goedkoop, restbebouwde kom is dat 1.7 per woning.

Op grond van berekeningen die reclamant heeft gemaakt m.b.t. de huurpuntenwaardering, komen de senioren woningen niet in aanmerking voor het 'type woning goedkoop'. Het zou een type woning midden of duur kunnen zijn waardoor de parkeernorm nog hoger dan 1.7 komt te liggen.

Van aanleunwoning kan niet echt sprake zijn omdat er geen verpleeg- of verzorgingshuis in de nabijheid is van waaruit directe zorg geleverd kan worden.

Ook de functie als serviceflat is niet van toepassing. Er is geen rekening gehouden met een algemene ruimte voor beheerder/TD, zorgpersoneel, bereiding van voeding en/of leveren van andere diensten.

Reclamant gaat er van uit dat de 6 senioren woningen huurwoningen worden en dat hier een parkeernorm geldt van min. 1,7 per woning. Totaal brengt dit op min. 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het ontwerpplan is tevens sprake van mogelijk nog drie parkeerplaatsen in de doorsteek naar van Ee. Reclamant geeft aan dat er geen directe doorsteek is.

De 10 nieuwe parkeerplaatsen komen bovenop de 13 stuks die voor de bouw van de woningen komen te vervallen. Op het veel kleinere parkeerterrein moeten 23 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden inclusief een fietsenberging.

Conclusie: er is geen ruimte voor de bouw van 6 woningen, noch 13 parkeerplaatsen minder terwijl er zeker 10 bij moeten komen.

Er is hooguit ruimte voor de bouw van 3 woningen op het deel waar nu de schuur staat (vh Koot) en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

C. Uitzicht tegen de geplande woningen

Een van de redenen voor de aankoop van het huis in 2001 was het vrije uitzicht vanuit de tuin en vanaf de verdieping. Begin 2012 is plots een plan op tafel gekomen voor de bouw van 6 senioren woningen op de parkeerplaats achter het huis van reclamant.

Reclamant heeft als bijlage een paar foto's ingevoegd die het verschil tussen het huidige en toekomstige uitzicht laten zien.

De geplande woningen ontnemen het vrije uitzicht en de privacy. De bouw kan tevens leiden tot waardevermindering bij verkoop.

D. Drukke op de straat

De geplande woningen zullen in de toekomst een toename van verkeer en parkeren tot gevolg hebben.

Ondanks de 30 km zone, wordt er toch nog steeds hard gereden. Met de geplande woningen en de mogelijke woningbouwplannen op terreinen van Boshuis en Van Ee, zal dit leiden tot meer verkeer en hinder.

Antwoord gemeente

Gemeente onderschrijft niet de stelling van reclamant dat verkeerde parkeernormen zijn toegepast. Het gaat om senioren patio's die zeker niet in duurdere woningcategorie vallen. De woningen worden ook gerealiseerd door de Seyster veste en hebben een zorgcomponent. Zoals gezegd worden ter plaatse van de gedachte patio's 6 parkeerplaatsen opgeheven. De herinrichting van de bestaande parkeerplaats achter de seniorenflat biedt voldoende capaciteit deze parkeerplaatsen opnieuw te realiseren.

Voor een overloop naar het parkeren in de Julianastraat hoeft derhalve niet te worden gevreesd.

In bijgaande figuur is volledigheidshalve de voorgestane herinrichting van de parkeerlocatie en de situatie met betrekking tot de zes zorgpatio's weergegeven.



Beoogde inrichting patio woningen Julianahof. Bron: JevanhetArchitectuur, Zeist

De patiowoningen worden door de Seyster Veste afgenomen en zijn bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. De parkeernorm voor deze groep bedraagt 0,6 pp per zorgwoning.

In de bestaande situatie is sprake van ca. 15 effectieve parkeermogelijkheden. De parkeerplaats van de serviceflat valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. In de periode oktober is de parkeerplaats gedurende drie dagen bezocht, waarvan één keer in de avondperiode. de bestaande parkeerplaats kende gedurende die bezoeken een lage bezettingsgraad van maximaal 10 tot 14 auto's. In de nieuwe situatie is sprake van 28 parkeerplaatsen, waarmee een grotere parkeercapaciteit ten opzichte van de huidige situatie wordt gerealiseerd.

De drie parkeerplaatsen in de (mogelijke) doorsteek naar van Ee kunnen gewoon worden gerealiseerd.

Met betrekking tot het uitzicht geldt het volgende. De beoogde invulling betreft een binnenstedelijke situatie. De achtertuin van reclamant grenst aan een parkeerplaats annex toegangsweg naar de seniorenwoningen. De toevoeging van de seniorenwoningen zal weliswaar leiden tot een andere situatie en uitzicht, maar de vraag is echter of er, met name voor de direct omwonenden, sprake is van een zodanig verslechtering dat moet worden geoordeeld dat zij onevenredig in hun belangen worden aangetast. Naar onze mening is daarvan geen sprake. De uitgangspunten van provinciaal en gemeentelijk beleid gericht het realiseren van de verstedelijkingsambities binnen bestaand stedelijk gebied en wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding en intensivering boven uitbreiding. Zeist is gelegen in een regio waar sprake is van een kwantitatief en kwalitatief woningtekort dat naar verwachting nog in de komende decennia zal blijven bestaan. Dit heeft geleid tot hoge prijzen voor koopwoningen en lange wachttijden voor huurwoningen. Stagnatie in de doorstroming van de huursector naar de koopsector en scheefheid zijn hiervan het gevolg. Ook vanuit dat oogpunt wordt verdichting in principe toegejuicht. Dit geldt temeer als ook een bijdrage wordt geleverd aan meer levensloopbestendige woningen in een bepaalde wijk. Mede ook door de gekozen situering van de patiowoningen. Tussen de patiowoningen en de grens van de achtertuin, komt de toegangsweg, waarmee de afstand tot de nieuwbouw vanaf de achtergrens nog steeds 9 meter bedraagt. De patio's hebben een maximale bouwhoogte van 5 meter. Van een ontoelaatbare verslechtering van het uitzicht zal daarmee geen sprake zijn.

De voorgestane woonontwikkeling leidt tot circa 175 mvt. per weekdagemaal. Deze toename van het aantal motorvoertuigbewegingen kan als zeer beperkt worden gezien. Mede ook gezien het feit dat de verkeersbewegingen van de bedrijven, die nu op de locatie gevestigd zijn, wegvallen. In het verleden werd er geklaagd over de verkeerssituatie van met name het toentertijd gevestigde bedrijf Kersbergen.

De huidige verkeersintensiteit op de Julianalaan bedraagt ca. 330 mvt/werkdagemaal. Van verkeeroverlast in de Julianalaan zal derhalve geen sprake zijn.

Bovendien is in de voorgestane inrichting rekening gehouden met een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het westelijk gelegen 'terrein

van Ee'. In dat geval kan er een kortsluiting plaatsvinden tussen de ontsluiting van het nu voorliggende Julianahof en het "terrein van Ee". Laatstgenoemde terrein zal, bij een mogelijke toekomstige woonontwikkeling worden ontsloten op de Arnhemse Bovenweg. Een deel van het verkeer van en naar de Julianahof kan in dat geval ook gebruik maken van die aansluiting op de Arnhemse Bovenweg en hoeft geen gebruik te maken van de Julianalaan. Kortom, een mogelijke ontwikkeling van het "terrein van Ee" zal juist zorg kunnen dragen voor minder verkeer op de Julianalaan als gevolg van de ontwikkeling Julianahof.

Volledigheidshalve melden we echter nadrukkelijk dat van een mogelijke ontwikkeling van het "terrein van Ee" op dit moment geen sprake is.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze

Reclamant heeft een vijftal opmerkingen t.a.v. het ontwerpplan.

A. Zorg over het handhaven van de bestaande erfscheiding

De erfscheiding tussen het perceel van reclamant aan de achterkant bestaat nu uit de gemetselde fietsenstalling van de Oranjehof en gedeeltelijk doorgemetseld muurtje.

Door de geplande sloop van de fietsenstalling zal de achterkant van het perceel helemaal open komen te liggen. Hier komt ook het aanlooppad naar de nieuw te bouwen woningen waardoor de privacy van reclamant wordt aangetast.

Reclamant verzoekt de gemetselde afscheiding te behouden.

B. Parkeren huidige woningen aan de Oranjehof 1 t/m 8

Op deze locatie is een appartementengebouw met 55+ woningen en 30 parkeerplaatsen op eigen terrein achter het gebouw.

Voor dit type woning zou de huidige parkeernorm 1,7 zijn; dit geeft een totaal van 64 parkeerplaatsen.

Omdat dit een bestaand complex is en er in het verleden met een andere norm is gerekend, is het uitgangspunt handhaven van het aantal plaatsen. Bij nieuwbouw of inbreiding zal de huidige norm van toepassing zijn.

De geplande seniorenwoningen staan voor een deel op het bestaande parkeerterrein van de Oranjehof. Hierdoor zullen zeker 13 parkeerplaatsen vervallen.

In tegenstelling tot wat in het ontwerpplan staat, is reclamant van mening dat herinrichten van de huidige parkeerplaatsen binnen de perceelgrenzen van het nieuwe complex niet mogelijk is. Het terrein is niet groot genoeg om én 12 parkeerplaatsen én een nieuwe fietsenstalling te realiseren.

Reclamant vreest dat door gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein een overloop van parkeren naar de Julianalaan. Hierdoor ontstaat een verkeersonveilige situatie en het aanzien van de straat zal wijzigen.

C. Senioren woningen

Reclamant is van mening dat een verkeerde norm is gehanteerd bij de berekening in tabel 3 in de paragraaf Verkeer en parkeren.

In het plan wordt steeds gesproken over 'senioren'woningen. In de tabel echter wordt de term 'aanleun'woning gebruikt. De parkeernorm voor een aanleunwoning/serviceflat is 0.3, en voor wonen goedkoop, restbebouwde kom is dat 1.7 per woning.

Op grond van berekeningen die reclamant heeft gemaakt m.b.t. de huurpuntenwaardering, komen de senioren woningen niet in aanmerking voor het 'type woning goedkoop'. Het zou een type woning midden of duur kunnen zijn waardoor de parkeernorm nog hoger dan 1.7 komt te liggen.

Van aanleunwoning kan niet echt sprake zijn omdat er geen verpleeg- of verzorgingshuis in de nabijheid is van waaruit directe zorg geleverd kan worden.

Ook de functie als serviceflat is niet van toepassing. Er is geen rekening gehouden met een algemene ruimte voor beheerder/TD, zorgpersoneel, bereiding van voeding en/of leveren van andere diensten.

Reclamant gaat er van uit dat de 6 senioren woningen huurwoningen worden en dat hier een parkeernorm geldt van min. 1,7 per woning. Totaal brengt dit op min. 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het ontwerpplan is tevens sprake van mogelijk nog drie parkeerplaatsen in de doorsteek naar van Ee. Reclamant geeft aan dat geen directe doorsteek is.

De 10 nieuwe parkeerplaatsen komen bovenop de 13 stuks die voor de bouw van de woningen komen te vervallen. Op het veel kleinere parkeerterrein moeten 23 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden inclusief een fietsenberging.

Conclusie: er is geen ruimte voor de bouw van 6 woningen, noch 13 parkeerplaatsen minder terwijl er zeker 10 bij moeten komen.

Er is hooguit ruimte voor de bouw van 3 woningen op het deel waar nu de schuur staat (vh Koot) en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

D. Uitzicht tegen de geplande woningen

Sinds de koop van het huis ligt de parkeerplaats aan de achterzijde wat een mooi en vrij uitzicht geeft vanuit de tuin en vanaf de verdieping. Begin 2012 is plots een plan op tafel gekomen voor de bouw van 6 senioren woningen op de parkeerplaats achter het huis van reclamant.

Reclamant heeft als bijlage een paar foto's ingevoegd die het verschil tussen het huidige en toekomstige uitzicht laten zien.

De geplande woningen ontnemen het vrije uitzicht en de privacy. De bouw kan tevens leiden tot waardevermindering bij verkoop.

E. Drukke op de straat

De geplande woningen zullen in de toekomst een toename van verkeer en parkeren tot gevolg hebben.

Ondanks de 30 km zone, wordt er toch nog steeds hard gereden. Met de geplande woningen en de mogelijke woningbouwplannen op terreinen van Boshuis en Van Ee, zal dit leiden tot meer verkeer en hinder.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van de vorige grotendeels identieke zienswijze onder 2.2.

Met betrekking tot de gemetselde erfafscheiding geldt dat initiatiefnemer bij de uitvoering in overleg zal treden met eigenaar om te komen tot een goede en bevredigende oplossing voor een nieuwe erfafscheiding. Indien mogelijk zal de gemetselde erfafscheiding zeker worden behouden, of zal een vergelijkbare situatie worden gerealiseerd.

2.4 Reclamant 4**Zienswijze**

De verkeersintensiteit flink zal toenemen tussen de uitgang aan de Julianalaan en de Arnhemse bovenweg. Vanwege het ontbreken van speelpleintjes, spelen de kinderen op straat.

Hoe denkt de gemeente ongelukken te voorkomen?

1. Reclamanten betwijfelen of de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen beperkt is.
Verwachting is dat intensiviteit van verkeersbewegingen zal leiden tot een ongewenste, onveilige en overlast veroorzakende situatie.
2. De verkeersbewegingen van de bedrijven die nu op de locatie gevestigd zijn vallen weg. Reclamanten verzoeken om een nadere toelichting welke bedrijven het betreft en welke verkeersbewegingen wegvallen.
3. verkeersintensiteit Julianalaan: reclamanten willen weten wanneer de tellingen in 2006 exact hebben plaatsgevonden. Dit ivm het vertrek van diverse bedrijven. Reclamanten verzoeken om een recente (2013) en onderbouwde telling van de huidige verkeersintensiteit.
4. Volgens het plan blijft de verkeersintensiteit op de Julianalaan beneden de bovengrens voor een woonstraat. Reclamanten vragen om een toelichting omdat niet duidelijk is wat bedoeld wordt met 'bovengrens' en welke 'woonstraat' daarvoor bepalend is.
Reclamanten betwijfelen of de verkeersbewegingen opgaan in het heersend verkeersbeeld en vinden het ontwerpbouwplan daarom niet aanvaardbaar.

Reclamanten veronderstellen dat het parkeerbeleid van de Julianalaan zal worden gehandhaafd en zien dit graag bevestigd.

Tot slot willen reclamanten graag geïnformeerd worden waarom de mogelijkheid tot directe ontsluiting op de Arnhemse Bovenweg niet verder wordt overwogen.

Antwoord gemeente

De toename van het aantal motorvoertuigen bedraagt ca. 175 mvt/etmaal. Dit aantal wordt als gering gezien en zal, verspreid over de dag het gebied in en uitrijden. Zeker ook gezien het feit dat het bevoorradende verkeer van de voorheen gevestigde bedrijven hiermee

komt te vervallen. Het betreft het verkeer dat, ten tijde van de indertijd gevestigde bedrijven het gebied benaderden (onder meer van Veluw en Kersbergen). Bedacht moet worden dat er nog steeds sprake is van een bedrijfsbestemming op het terrein, specifiek de bestemming 'Bedrijf', waarin bedrijven tot en met categorie 2 en een tuincentrum gerealiseerd kunnen worden. De nieuwe woonbestemming maakt de vestiging van die bedrijven niet meer mogelijk. Het spreekt voor zich dat een bestemming Bedrijf ook gepaard kan gaan met bevoorradend en bezoekend verkeer dat via de Julianalaan rijdt. De verkeerstelling dateert van 2006. Recentere tellingen zijn niet voorhanden. De genoemde verkeersintensiteit is verhoogd met 1 % per jaar tot 2013 en komt daarmee uit op ca. 330 mvtg/etmaal. Dat ligt ver beneden een verkeersintensiteit voor een gangbare woonstraat die op maximaal 2.500 mvtg/etmaal ligt (Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan 2014-2023 paragraaf 4.7.2).

Het parkeerbeleid en regime op de Julianalaan zal niet wijzigen als gevolg van de ontwikkeling van Julianahof.

2.5 Reclamant 5

Mondeling zienswijze

Reclamant heeft de volgende zorgen geuit en opmerkingen gemaakt.

Eigen perceel

Het perceel van reclamant ligt dicht op de toekomstige bebouwing. Op geen van de tekeningen is dit goed weergegeven. Het plangebied gaat zelfs over het perceel heen. Reclamant verzoekt om opheldering en aanpassing hiervan. Reclamant weet niet van wie de garage is die wordt neergezet op de grond van nr. 9 en 11.

Op een tekening over het parkeren worden wel de erfgrenzen aangehouden zoals die er nu liggen en wordt gesproken over het plaatsen van een berging voor nr. 9, waarbij berging niet de juiste benaming is en de omvang ook niet klopt.

Milieu

Omdat er verontreiniging in de bodem zit, zijn aan de voorzijde van de panden Julianalaan 9 en 11 meerdere onderzoeken uitgevoerd. Reclamant heeft geen toestemming gegeven voor de onderzoeken echter men is ongevraagd zijn terrein opgekomen. De monsters van de tweede meting zijn achter gelaten omdat deze oneigenlijk zijn verkregen.

Omdat het rapport spreekt over meerdere monsters, wil inspreker graag weten over welke monsters het gaat.

Op het terrein van reclamant is het onttrekken van grondwater ten behoeve van de tuin niet mogelijk omdat daarmee de vervuiling over de grond zou verspreiden. Bronbemaling voor het bouwplan zou wel mogelijk zijn.

Reclamant vraagt zich af hoe men dat gaat oplossen.

Omdat de vervuiling klein is, is het wellicht zinvol de grond eerst te zuiveren voor men verder gaat en de vervuiling alsnog over de grond trekt. Vraag is welke maatregelen worden getroffen om dit tegen te gaan.

Gezien de huidige grondwaterstroom, is reclamant benieuwd naar de vervuiling bij de belendende panden. Hierover wordt niet gesproken.

Verkeer

De Julianalaan is een 30 km/h zone zonder drempels waarover veel sluipverkeer komt en waarbij men zich niet houdt aan de maximale snelheid. Met de komst van extra woningen zal dit toenemen. Snelheidsbeperkingen in de vorm van drempels leveren niet altijd de gewenste oplossing, maar reclamant verzoekt toch hiermee rekening te houden.

De metingen zijn uitgevoerd toen er nog bedrijvigheid was, wat ten gunste van het plan komt.

Reclamant verwijst naar pag. 32 van de toelichting en vraagt wat verkeerkundig aanvaardbaar is. Daarbij komt dat de prognose gebaseerd is op tellingen uit 2006. Inmiddels zijn bedrijven verdwenen, drempels geplaatst en is de 30 km/h zone ingevoerd. Reclamant vraagt zich af wat de werkelijke verkeersintensiteit is.

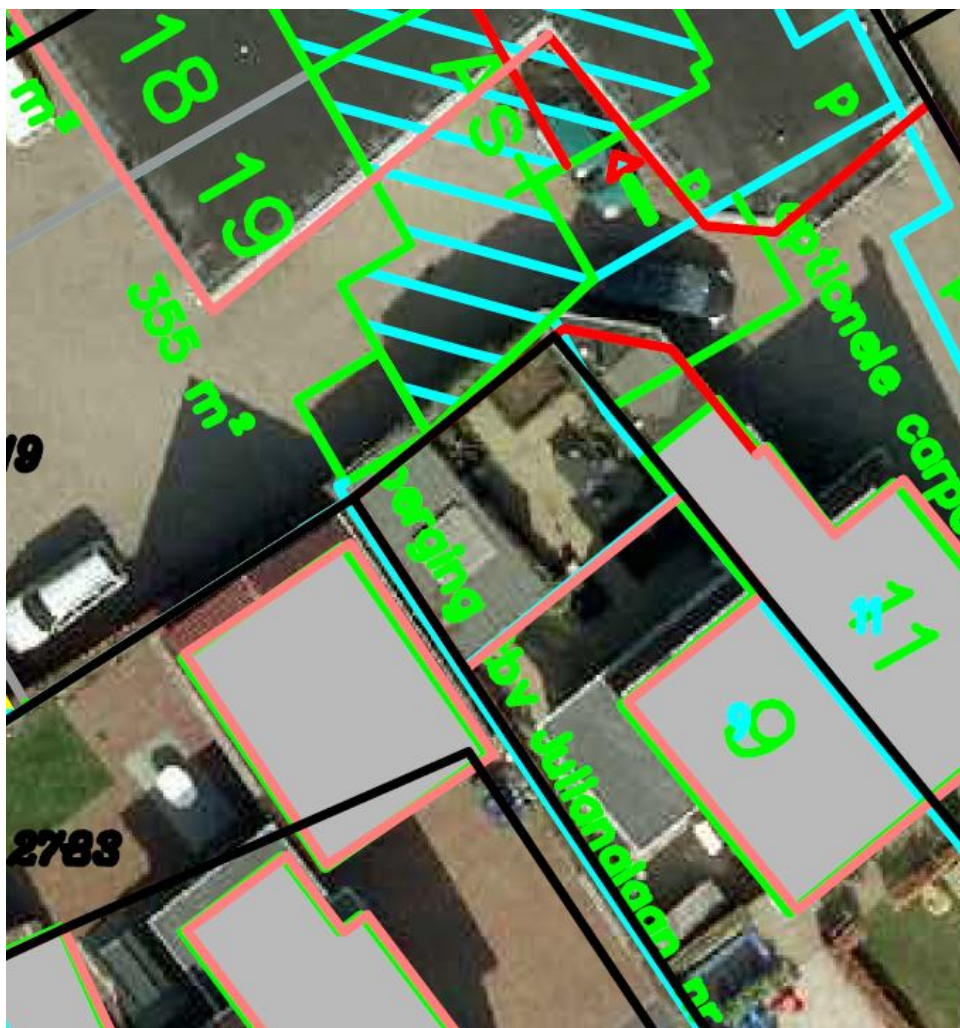
Momenteel heeft het terrein twee ingangen. Het plan geeft 1 ingang aan waardoor de verkeersdruk zal toenemen op de Julianalaan. Ook met het oog op de toekomstige ontwikkelingen op het naast gelegen bedrijventerrein. Reclamant geeft de voorkeur aan een situatie waarbij de twee ingangen worden benut.

Parkeren

Reclamant is van mening dat de extra parkeerplaatsen bij Oranjehof onhandig gecreëerd worden daar waar het de verkeersveiligheid in gevaar brengt. Het aantal parkeerplaatsen is te hoog en overbodig. Het resulteert in het verwijderen van een stuk groen en een verkeersonveilige situatie bij de ingang van de Oranjehof.

Antwoord gemeente

Voor wat betreft de situering van de garage geldt navolgende. De beoogde inrichting is afgestemd op de kadastrale situatie. Het is geenszins de bedoeling dat er op grond van reclamant gebouwd gaat worden.



Duidelijk is dat de bestemmingsplankaart niet geheel overeenkomt met de hiervoor aangegeven situatie.

Op dat onderdeel heeft reclamant dan ook een punt en zal het bestemmingsplan worden aangepast. De plangrens wordt afgestemd op de (nieuwe) kadastrale situatie, zodat de eigendommen van Julianalaan 9 en 11 buiten het bestemmingsplan vallen.

Met betrekking tot het onderdeel verkeer en parkeren wordt verwezen naar de voorgaande verantwoordingen, in het bijzonder onder 2.2, 2.3. en 2.4.

Aanvullend geldt dat er gekozen is voor één aansluitpunt op de Julianahof. De meest noordelijke aansluiting op de Frederik Hendriklaan wordt privé gebruikt en kan niet gebruikt worden voor de ontsluiting van de Julianahof.

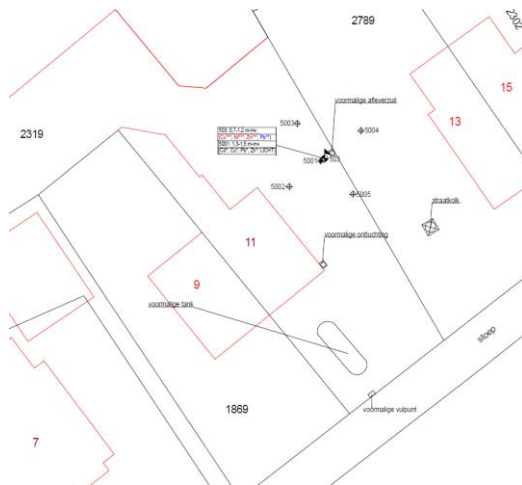
Met betrekking tot de milieuaspecten geldt het volgende.

In 2013 is nog aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit conform de conclusies uit de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken uit 2012.

De resultaten van het later uitgevoerde bodemonderzoek is in bijlage 5 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

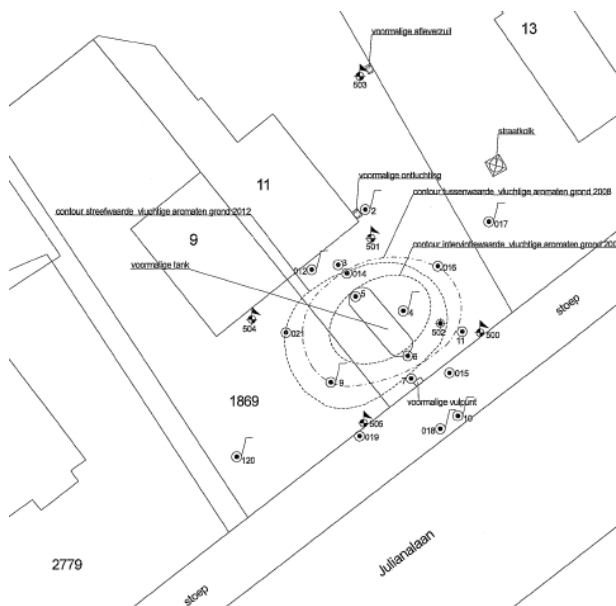
Het aanvullende onderzoek en boringen is afgestemd op "NTA 5755 "Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging", juli 2010.

Uit de onderzoeksrapportage van Arnicon kan reclamant herleiden om welke bodemonsters en boringen het gaat. Volledigheidshalve is in navolgende figuur de locatie van de boringen en bodemonsters opgenomen. Het betreft locaties op het terrein van Julianalaan 11 en de toegangsweg.



*Locaties bodemonderzoek 2013.
(bijlage 5 van het bestemmingsplan)*

In het eerdere onderzoek van 2012 betrof het navolgende locaties. In bijlage 3 bij het bestemmingsplan is de onderzoeksrapportage van het bodemonderzoek uit 2012 opgenomen.



*Locaties bodemonderzoek 2012.
(bijlage 3 van het bestemmingsplan)*

2.6 Reclamant 6

Zienswijze

In de toelichting van het plan staat nergens dat in het noord-westelijke gedeelte van het plangebied een aantal grote bomen staat. De bomen staan in de hoek achter de woningen Frederik Hendriklaan 26 en 28. Deze bomen zijn beeldbepalend.

Het was dus goed geweest om vooraf eerst de bomen op basis van een Bomen Effect Analyse in kaart te brengen.

De Stichting hecht veel waarde aan het behoud van het groen in het nieuwe woongebiedje en zou het op prijs stellen als deze bomen alsnog behouden worden.

Uit het ecologisch onderzoek (Buro Zoon) is naar voren gekomen dat aan het gedeelte van het terrein waar de bomen voorkomen ook een belangrijke functie als foerageergebied voor met name vleermuizen worden toegekend.

Het is de Stichting, op basis van de beschikbare informatie, toch niet duidelijk of de betreffende bomen nu wel of niet binnen de voor het plan gegeven bestemmingsplangrenzen vallen, dus binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' of daarbuiten.

Ingeval de bomen toch binnen de gegeven bestemmingsplangrenzen voorkomen, gaat de voorkeur uit daaraan de bestemming 'Groen' te geven. Ook kan worden bezien, als er ruimte voor aanwezig is, of de bomen binnen de gegeven bestemmingen 'Tuin' of 'Wonen' kunnen worden ingepast door ze als zodanig op de plankaart in te tekenen zodat ze in behouden blijven.

Een punt van zorg is de bodemverontreiniging in het gebied. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan afgeleid worden dat zowel de bodem als het grondwater op diverse plaatsen, matig tot sterk, verontreinigd is. Voor diverse plaatsen zijn nader aanvullende bodemonderzoeken noodzakelijk.

Het grondwater is op deze locatie vanuit activiteiten in het verleden zwaar verontreinigd met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Deze heeft zich in de loop van de tijd meer westelijke richting verplaatst waardoor ter plaatse van het onderzoeksgebied de interventiewaarden niet langer worden overschreden.

Wel dient bij eventuele noodzakelijke grondwaterbemalingen met deze verontreiniging rekening te worden gehouden.

De Stichting adviseert, in geval grondwaterbemaling nodig is, deze te laten plaatsvinden in het winterseizoen.

Antwoord gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording onder zienswijze onder nr. 2.2. Aanvullend geldt dat de bodemsanering zorgvuldig zal worden uitgevoerd. Het bodemsaneringsplan zal ter toetsing moeten worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, i.c. de provincie Utrecht. Hierin zal uitgebreid worden opgenomen onder welke condities de sanering MOET worden uitgevoerd, waaronder ook de eventuele bronbemaling, voor zover deze noodzakelijk is.

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd.

De verbeelding is als gevolg van de zienswijze van reclamant 2.5 (Julianalaan 9) aangepast. De kadastrale grenzen van Julianalaan 9 en 11 wordt gerespecteerd.

De toelichting is aangevuld met het aanvullend bodemonderzoek dat in oktober 2013 is uitgevoerd en in bijlage 5 van de toelichting als bijlage is opgenomen.

Ook is de nota van zienswijzen als bijlage 6 aan de toelichting toegevoegd.

In de toelichting is verder een nadere onderbouwing opgenomen van de parkeernormen.

De verbeelding zijn aangevuld met de aanduiding zorgwonen en in de planregels is onder 1.37 in artikel 1 een definitie opgenomen;

1.37 zorgwoning:

zelfstandige woning die specifiek geoormerkt is voor mensen met een zorgvraag. Deze woningen zijn blijvend geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoners van alle leeftijden met een zorgvraag.

In artikel 5 lid 1 onder wonen is opgenomen;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', uitsluitend zorgwoningen als bedoeld in lid 1.37 zijn toegestaan.

Hiermee wordt veiliggesteld dat er alleen zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden. De parkeerbalans is ook afgestemd op deze categorie, die in de parkeernota is aangemerkt als 'serviceflat/aanleunwoningen' en waarvoor een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning geldt.