



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording van de zienswijzen op het
ontwerpbestemmingsplan Engweg 8-14, Driebergen - Rijsenburg**

september 2016

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2.1 Inleiding.....	5
2.2. Reclamant 1	5
2.2. Reclamant 2	5

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de zienswijzenfase van het bestemmingsplan Engweg 8-14, Driebergen-Rijsenburg. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe invulling van de bedrijfslocatie op de hoek van de Engweg met de Korte Dreef in Driebergen-Rijsenburg mogelijk.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Engweg 8-14, Driebergen-Rijsenburg heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 10 juni 2016 (tot en met 21 juli 2016) voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van de inzage is op 9 juni 2016 openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en de gemeentepagina in nieuwsblad 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn is één schriftelijke zienswijze ontvangen.

Naar aanleiding van deze Nota van beantwoording en bestuurlijk fiat van het college van B&W wordt het ontwerpbestemmingsplan samen met de Nota van beantwoording ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Binnen twaalf weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Alle indieners van een zienswijze worden uitgenodigd voor de raadsbehandeling en in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt behandeling in de raad plaats. De raad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

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

1. Gedeputeerde Staten of I&M-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 bestuursrechtspraak 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2.
De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in deze nota overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd.

2. Zienswijze

2.1 Inleiding

Op voorliggend plan zijn twee zienswijzen ingediend.

2.2. Reclamant 1

Geachte Gemeenteraad,

Indien de geplande bebouwing op het betreffende terrein ramen heeft die uitkijken op mijn tuin, maak ik bezwaar. Het feit dat mijn achtertuin vrij van inkijk is, beschouw ik als het grootste goed dat ik met de ingebruikname van deze woning verworven heb. Het tenietdoen van deze kwaliteit beschouw ik als een ernstige beperking van mijn woongenot. Daartegen maak ik bezwaar.

Antwoord gemeente:

Niet ontkend wordt dat de nieuwe bebouwing binnen het plangebied kan leiden tot een vermindering van uw privacy. In de eerste plaats merken wij op dat de afstand tussen uw perceel en de eventueel nieuw op te richten bebouwing voldoende is om een ernstige aantasting van uw privacy te voorkomen. Die afstand van nieuwe bebouwing tot uw achterste perceelgrens bedraagt namelijk op grond van het nieuwe bestemmingsplan minimaal 5 meter. In dat kader wijzen wij ook op het burennrecht, dat als het gaat om privacy een richtlijn geeft en bepaalt welke regels de burenn in hun onderlinge verhouding jegens elkaar in acht hebben te nemen. Op grond van dit burennrecht geldt dat niet binnen 2 meter een raam of vensteropening aanwezig mag zijn dat zicht heeft op het naburige erf.

In de tweede plaats merken wij op dat op grond van het vorige bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" het ook mogelijk was om dichtbij uw perceel (bedrijfs)bebouwing op te richten, waar vanuit zicht op uw achtertuin mogelijk was. Tot slot merken wij op dat het niet in de rede ligt dat recht achter uw perceel nieuwe bebouwing komt, omdat hier al de wagenloods staat die op grond van het nieuwe bestemmingsplan behouden dient te blijven.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld. Deze zienswijze leidt dus niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2. Reclamant 2

Zienswijze werkgroep Bosstraat op ontwerp bestemmingsplan Hoekterrein Onze zienswijze richt zich op de volgende vier onderdelen.

1. monumentale karakter
2. aantal woningen
3. parkeervoorzieningen
4. maatschappelijke en culturele bestemming

ad 1. monumentale karakter

De boerderij /vrijstaande woning Drieklinken 8 is als integraal onderdeel van de bestemmingsplanwijziging opgenomen; ons inziens is dit terecht, want de aanwezigheid van de boerderij versterkt het agrarische, monumentale dorpskarakter van de wagenschuur. Het is opmerkelijk dat in de tekeningen het perceel Drieklinken 8 de ene keer wel (bijvoorbeeld p.9; p. 14; p.84; p.85) en de andere keer niet (bijvoorbeeld p. 10; p.52; p.62; p.63; p. 67; p.73) is opgenomen.

1

Daarnaast lijkt het er op dat bijvoorbeeld bij het onderzoek naar de geluidsnormen slechts een deel van het gebied in ogenschouw is genomen (p. 87 tot p.91). Al met al roep dit de vraag op, op welk gebied de bestemmingsplanwijziging nu feitelijk betrekking heeft. De tekst en tekeningen van de bestemmingsplanwijziging zijn ambigu.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat de boerderij Drieklinken 8 is opgenomen in het plan. Immers, de boerderij versterkt het agrarische, monumentale dorpskarakter van de wagenschuur en daarmee tevens de scheiding tussen 'oud' en 'nieuw' Driebergen, zoals beschreven op pagina 65. Wij zijn hoogst verrast op p. 14 van het ontwerp bestemmingsplan te lezen dat de mogelijkheid wordt opengelaten om op perceel Drieklinken 8 extra woningen te bouwen; op p. 65 wordt expliciet gesproken over 4 grondgebonden woningen. Ons inziens is dat alleen mogelijk door de bestaande boerderij te slopen. Dit gegeven haalt een belangrijk onderdeel van de motivatie om de wagenschuur tot monument te verheffen onderuit en de redenering om de scheiding tussen oud en nieuw Driebergen veilig te stellen.

2

Sowieso is het de vraag of met het realiseren van ruim 20 woningen in het totale gebied nog iets overeind blijft van bovenstaande gedachten betreffende 'monumentale wagenschuur' en scheiding tussen oud en nieuwe Driebergen.

ad 2. aantal woningen

3

Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesproken over het realiseren van maximaal 21 woningen. Uit de tekst wordt niet duidelijk waar deze woningen feitelijk gerealiseerd kunnen worden en of de vier toegestane woningen op Drieklinken 8 hier onderdeel van uit maken; met andere woorden, betreft het 21 of 25 woningen? Dit heeft tevens gevolgen voor het punt hieronder: parkeervoorzieningen, aangezien het aantal woningen gekoppeld is aan het aantal parkeerplaatsen.

ad 2. Parkeervoorzieningen

Op pagina 30 van het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat "binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd" en dat "in de regels van het plan is geborgd". Deze conclusie is in zichzelf al discutabel: nergens wordt duidelijk gemaakt op welke wijze dit tot stand kan worden gebracht. Denken de opstellers hierbij aan ondergronds parkeren? Bovendien valt het ons op dat er in deze berekeningen alleen rekening wordt gehouden met een woonbestemming. De bestemmingsplanwijziging geeft echter nadrukkelijk aan, dat er in de wagenschuur maatschappelijke en culturele activiteiten ondergebracht kunnen worden. Willen deze activiteiten enige kans van slagen hebben, dan is voldoende parkeergelegenheid noodzakelijke voorwaarde. Maatschappelijke en culturele activiteiten hebben een publiek karakter en hebben derhalve meer ruimte voor parkeren nodig dan wanneer het louter een woonbestemming betreft.

Nergens in de planvorming wordt op enigerlei wijze inzichtelijk gemaakt hoe deze parkeervoorziening gerealiseerd gaat worden.

4

Uw conclusie dat in de regels van het plan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt nergens onderbouwd.

5

Ook is het voor de initiatieven noodzakelijk dat er bij de ingang een invalidenparkeerplaats gerealiseerd wordt, alsmede de toegankelijkheid voor laden en lossen tot bij het magazijn (achterzijde) met een type bestelauto of auto met aanhanger. Is hier rekening mee gehouden aan de voor- of achterzijde (langsijde) van het pand?

ad 4. maatschappelijke en culturele bestemming

Wij zijn verheugd te lezen dat het plan ruimte biedt aan de potentiële vestiging van maatschappelijke en culturele voorzieningen zoals ateliers en een galerie in de wagenshuur en de voormalige drukkerij op nr 8 inclusief de mogelijkheid van lichte horeca. Een belangrijk onderdeel van onze activiteiten is het verkopen van (tweedehands) kleding, boeken, maar ook kunst. In het ontwerp bestemmingsplan zou daarom ook de functie detailhandel opgenomen moeten worden, aangezien dit ons inziens in dit huidige ontwerp bestemmingsplan niet vermeld staat. Het spreekt voor zich dat een eventuele bestemming als bijvoorbeeld winkelruimte en atelier noodzakelijke voorzieningen met zich mee brengen. Dit geldt eens te meer wanneer wij hier verschillende type maatschappelijke voorzieningen en kunstzinnige en ambachtelijke disciplines in ogenschouw nemen. Wij hebben het hier niet alleen over voldoende daglicht in de wagenshuur op zowel begane grond (daglicht voor bijvoorbeeld beoordelen koopwaar) als op de eerste verdieping (minimaal 1 groot raam per atelier), maar ook over bijvoorbeeld geluidsnormen (muziek die gedraaid wordt in de winkel, hakkende beeldhouwers, kunstenaars die met machines werken, muziekkuitvoeringen, etc.), over technische aanpassingen van het gebouw (bijvoorbeeld dakdoorlaten voor keramiekovens), veiligheidseisen (bijvoorbeeld externe brandtrappen, etc.), en over voldoende buitenruimte waar gewerkt kan worden (stof, vuur, etc.).

6

We hebben het ook over de buitengevel en de entree die zodanig aangepast mogen worden dat die een uitstraling heeft van een winkel met een eigen kleine restauratieve voorziening. Andere aanpalende functies als project Inloop, Verleiding, moeten ook goed zichtbaar en bereikbaar zijn. Al met al voorzien wij dat het combineren van wonen en ateliers op één en dezelfde locatie in een aantal gevallen kan gaan wringen. Onze vraag is of de bestemmingsplanwijziging voldoende ruimte biedt voor een veelzijdige maatschappelijke en culturele invulling van de wagenshuur. Daarnaast zijn wij van mening dat de wagenshuur en de voormalige drukkerij te weinig oppervlakte (m²) zullen bieden om aan de huidige vraag aan maatschappelijke en culturele activiteiten te voorzien. Daarom pleiten wij ervoor om ook op andere plekken op het terrein, zoals de villa en de wasstraat de optie open te houden voor het vestigen van maatschappelijke en culturele initiatieven.

Antwoord gemeente:

1. Om te bepalen waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, dienen alle stukken geraadpleegd te worden en niet alleen de toelichting en daarbij behorende bijlagen. Uit zowel de toelichting, daarbij behorende bijlagen, de regels en de verbeelding, blijkt duidelijk wat de bedoeling is. Van enige ambigüiteit is daarbij geen sprake.

Dat meer aandacht in het bestemmingsplan wordt besteed aan hoekperceel heeft te maken met het feit dat voor dit deel van het plangebied direct nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan en voor het perceel Drieklinken 8 niet. Hier is de bestaande situatie (de boerderij met erf) bestemd en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe woningbouw mogelijk te maken. Dit betekent dat pas nadat gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en een wijzigingsplan is vastgesteld, een andere inrichting (4 woningen) van dit deel van het plangebied mogelijk is. Vanwege deze wijze van bestemmen gaat de meeste aandacht in het bestemmingsplan logischerwijs uit naar het deel van het plan waar direct ontwikkelingsmogelijkheden zijn voorzien. In het geluidsonderzoek is dan ook de locatie Drieklinken 8 slechts in hoofdlijnen beschouwd. Nader akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

2. *De reden om de wagenschuur aan te wijzen als monument is gelegen in de gave hoofdvorm en nog deels gave detaillering uit de bouwperiode alsook stedenbouwkundig van belang vanwege de situeringswaarde en markante ligging op een hoek, welke gedomineerd wordt door de karakteristieke grote dakolaken van het gebouw. De boerderij op Drieklinken 8 heeft bij deze aanwijzing op geen enkele wijze een rol gespeeld. De wagenloods kent trouwens geen agrarisch karakter. De wagenloods stamt daarbij uit 1940 en is gebouwd voor handelstransport. De boerderij is zeer waarschijnlijk veel eerder gebouwd (rond 1900) en stamt uit een ander tijdperk. De redenering dat de boerderij het agrarische, monumentale dorpskarakter van de wagenschuur versterkt kan dan ook niet gevolgd worden.*

De scheiding tussen oud en nieuw Driebergen die in het bestemmingsplan wordt aangehaald, heeft niet betrekking op de bebouwing, maar op de aanwezige beplanting en opzet van de groenstructuur. In het bestemmingsplan is daarover het volgende opgenomen:

De aanwezige laanbomen en de bomen op de boomweide aan de zuidkant van de Korte Dreef, vormen als het ware een groen dak boven dit gebied. Dit is een zeer karakteristiek beeld met een hoge beeldkwaliteit. Het markeert de grens tussen oud en nieuw Driebergen.

Die groenstructuur wordt beschermd doordat de boomweide geen onderdeel uitmaakt van het plangebied en ontsluiting van het plangebied uitsluitend via de bestaande ontsluitingen is toegestaan. Hierdoor wordt verzekerd dat deze groenstructuur intact blijft.

3. *Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is precies aangegeven hoeveel woningen, waar zijn toegestaan. Binnen het bouwvlak gelegen op de hoek van de Engweg met de Korte Dreef zijn 21 woningen toegestaan. Op het perceel Drieklinken 8 is 1 woning toegestaan. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in toevoeging van 4 woningen, na sloop van de boerderij. Dit betekent in totaal dus 25 woningen.*
4. *In artikel 3.2.2. sub h van het bestemmingsplan is opgenomen dat het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen niet is toegestaan. Ondergronds parkeren is dan ook uitgesloten.*

In de regels (het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan) is in artikel 3.3.4 is bepaald dat voor de functies genoemd in artikel 3.1. (dus ook de niet woonfuncties) binnen het bestemmingsvlak in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Hiermee is geborgd dat voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied voor alle functies aanwezig dient te zijn.

In de toelichting is verder aangegeven dat bij het bepalen van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen uitgegaan dient te worden van het gemeentelijke beleid ter zake. Ook is in de toelichting een indicatie

gegeven voor de hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig zijn, Daarbij is ook gekeken naar de andere niet woonfuncties die mogelijk worden gemaakt. In de toelichting is (paragraaf 4.3.2) opgenomen:

Uit een indicatieve berekening dat bij het woningbouwprogramma inclusief de andere functies er tussen de 29,0 en 42,0 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn op eigen terrein.

Ook is in deze paragraaf aangegeven dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om in een dergelijke hoeveelheid parkeerplaatsen te voorzien.

- 5. De bestaande in- en uitritten op de Korte Dreef zijn voldoende breed voor een bestelauto of een auto met aanhangwagen. Zoals gezegd is er voldoende ruimte voor parkeerplaatsen op het terrein. Er is dan ook geen probleem om in ieder geval 1 van deze parkeerplaatsen als invalide parkeerplek uit te voeren.*
- 6. Het gebied zich ook niet leent voor hoge mate van functiemenging. De directe omgeving van het plangebied valt namelijk te kenmerken als rustige woonomgeving. Teveel functiemenging zou hieraan afbreuk doen. Detailhandel is in dit bestemmingsplan dan ook niet toegestaan, mede omdat sommige vormen van detailhandel een grote verkeersaantrekkende werking hebben die niet passend is binnen een rustige woonomgeving. Eenzelfde probleem bestaat bij uw verzoek om andere plekken op het terrein de mogelijkheid te openen voor het vestigen van maatschappelijk een culturele initiatieven.*

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld. Deze zienswijze leidt dus niet tot wijziging van het bestemmingsplan.