

Bijlage bij “Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zeisterwerf”.

In de “Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zeisterwerf” van 6 oktober 2017 staan in paragraaf 3.2 “Ambtshalve wijzigingen” (pagina 67) de voorgestelde aanpassingen aan de regels van het bestemmingsplan. In aanvulling op het daar vermelde worden de volgende vier aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van de behandeling van dit plan in de Ronde Tafel van 2 november 2017 en de daaraan gelieerde communicatie:

1. Parkeren

artikel 3.1 onder d wordt gewijzigd in: “Ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’: tevens ten behoeve van het parkeren ten behoeve van de direct naastgelegen woonfunctie;”

2. Ecologische waarde bomenrij

Aan artikel 3.3.3 wordt een lid c. toegevoegd, dat luidt: “in beide gevallen geen onevenredige aantasting van de ecologische waarde plaats vindt”.

3. Voorwaardelijke verplichting afwatering

Onder vernummering van de opvolgende (sub)artikelen wordt ingevoegd een nieuw artikel 5.2.1, dat luidt: “5.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Voordat ter plaatse van de bestemming ‘wonen’ mag worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 5.2.2 t/m 5.2.4 en zolang als deze gebouwen worden gebruikt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

In de gronden ter plaatse van de bestemming ‘wonen’ dient een voorziening te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor waterberging en –afvoer, die het hemelwater bij een maatgevende regenbui van “bui=10” (zoals bedoeld in de leidraad riolering), kan verwerken met dien verstande dat afgekoppeld hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem kan infiltreren en met dien verstande dat de bomenrij langs de zuidoost kant van het perceel geen onevenredige hinder ondervindt van deze voorziening.” En

Onder vernummering van de opvolgende (sub)artikelen wordt ingevoegd een nieuw artikel 6.3.1, dat luidt: “6.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Voordat ter plaatse van de uit te werken bestemming ‘wonen-uit te werken’ mag worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 6.3.2 t/m 6.3.4 en zolang als deze gebouwen worden gebruikt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

In de gronden ter plaatse van de bestemming ‘wonen-uit te werken’ dient een voorziening te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden voor waterberging en –afvoer, die het hemelwater bij een maatgevende regenbui van “bui=10” (zoals bedoeld in de leidraad riolering), kan verwerken met dien verstande dat afgekoppeld hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem kan infiltreren en met dien verstande dat de bomenrij langs de zuidoost kant van het perceel geen onevenredige hinder ondervindt van deze voorziening.”

4. Toevoeging eindverslag ‘Bontenbalsessies’.

In de “Nota zienswijzen Bestemmingsplan Zeisterwerf” wordt verwezen (bijvoorbeeld op pagina 8) naar het eindverslag van het overleg, dat onder voorzitterschap van de heer Bontenbal heeft plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar Surplus, verschillende bewoners van de Van Renesselaan en de Griffensteijnselaan en de gemeente. Per abuis is het verslag in eerste instantie niet als bijlage toegevoegd. Die omissie wordt bij deze recht gezet.

Toelichting

1. De tekst in het ontwerpbestemmingsplan zou zo gelezen kunnen worden, dat het lijkt alsof een openbaar parkeerterrein op het bergbezinkbassin zou kunnen worden gerealiseerd. Dat is voor gemeente, noch voor Surplus, noch voor omwonenden wenselijk. Door bovenstaande aanpassing wordt duidelijk, dat eventuele parkeerplaatsen op het bergbezinkbassin uitsluitend

ten behoeve van de direct naastgelegen woonfunctie (in concrete: het beoogde appartementencomplex van Surplus) zullen worden gebruikt.

2. De leden a en b van dit artikel schrijven voor dat de afscherpende werking van de bomenrij in stand moet worden gehouden of bij nieuwe aanplant hersteld moet worden. In beide gevallen moet ook de ecologische waarde in stand worden gehouden.
3. Met deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen, omdat het bebouwen van het terrein en de daarbij behorende afkoppeling van zowel het gebouw als het gedeelte, dat als tuin in gebruik genomen gaat worden, niet mag leiden tot een verergering van de hinder, die aanwonenden ondervinden van drassige tuinen na regenbuien. Het waterschap heeft de gemeente in een aanvullend, informeel advies (van na 2 november 2017) er op gewezen, dat de specifieke eigenschappen van dit perceel maken dat de kans op verergering van de wateroverlast op naburige percelen reëel maken. Dit komt door de hoge grondwaterstand van het gebied, de slecht doordringbare kleilaag in de bodem en het feit, dat het bergbezinkbassin grondwaterstromen van dit perceel naar De Grift blokkeert.

Met de verplichting wordt geregeld, dat pas gebouwd mag worden en het gebouw slechts gebruikt mag worden, wanneer een voorziening is aangelegd, die redelijkerwijs verergering van de wateroverlast voorkomt. De voorziening kan uit verschillende onderdelen bestaan, zoals een drainagesysteem, al of niet in combinatie met een wadi en/of infiltratiekoffers. Voorgeschreven wordt, dat vooraf aangetoond wordt, dat het systeem een maatgevende regenbui kan verwerken. Als maatgevende bui wordt een "bui=10", zoals bedoeld in de leidraad riolering, voorgeschreven, omdat zowel het waterschap als de gemeente deze maatstaf gebruikelijk toepassen. Dit is een regenbui van een zodanige intensiteit, dat deze naar verwachting eens in de 10 jaar voorkomt bij het huidige klimaat.

De verplichting betekent concreet, dat tijdens de sanering een drainagesysteem (of een vergelijkbare voorziening) zal worden aangelegd (al of niet aanvullend op de beoogde infiltratiekoffers onder het gebouw). De exacte maten en voorwaarden waaraan dit systeem moet voldoen, hangen af van de mate waarin de bodem van het terrein gesaneerd zal moeten worden en de wijze waarop dit zal gebeuren. Vervolgens zal het systeem onderhouden moeten worden, zodat het blijft functioneren.

Daarbij spelen nog twee extra aandachtspunten. Ten eerste moet het systeem zo aangelegd worden, dat het water kan infiltreren voor zover de bodem dit wél aankan. Dit om verdroging en onnodige versnelde afvoer te voorkomen. Ten tweede moet het systeem rekening houden met de instandhouding van de bomenrij tussen het plangebied en de aangrenzende tuinen aan de Van Renesselaan.

Dit alles geldt zowel voor het gedeelte rond de beoogde nieuwbouw van Surplus binnen de bestemming 'wonen' als voor het andere gedeelte (fase 2) binnen de bestemming 'wonen-uitwerken'.

4. Vanaf de volgende pagina is bedoeld eindverslag opgenomen.