

Verslag participatieronde
Ontwikkeling Baltussenweg 37 Driel

Bijlage bij collegebesluit 9 februari 2021
Registratienummer: 21INT00324

Inhoud

1. Inleiding
2. Opzet participatie
3. Samenvatting reacties en beantwoording
4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de participatieronde voor de ontwikkeling rondom Baltussenweg 37 te Driel. De participatie heeft plaatsgevonden in december 2020, voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure.

2. Opzet participatie

Participatie in eerdere fasen

Twee jaar voor het opstarten van de bestemmingsplanherziening zijn buurtbewoners van de locatie in Driel reeds geïnformeerd over en betrokken bij de plannen. De initiatiefnemer heeft onder meer met een aantal buurtbewoners keukentafelgesprekken gevoerd met persoonlijke uitleg. Daar waar mogelijk zijn afspraken gemaakt en zijn de plannen aangepast op basis van deze gesprekken. Zo is de positionering van de bebouwing in de clusters 1 en 2 aangepast, de opzet van de percelen van cluster 6 gewijzigd en zijn groenvoorzieningen aangepast of toegevoegd.

In januari 2020 zijn buurtbewoners en inwoners van Driel door initiatiefnemers uitgenodigd voor een inloopavond. Daarin zijn de planvoornemens toegelicht door de betrokkenen en is gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en maken van opmerkingen. Ook is hierbij aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met eerdere opmerkingen en wensen. De bezoekers van de inloopavond hebben overwegend positief op het voornemen gereageerd, mede omdat de woningen en zorgwoningen met voorzieningen ook voor inwoners uit Driel bedoeld zijn en hier veel behoefte aan is. Wel kwam naar voren dat er ook behoefte was aan koopwoningen voor senioren. Een aantal omwonenden van het plangebied hadden nog concrete opmerkingen op het plan. Naar aanleiding van de inloopavond zijn het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan op onderdelen aangepast. Opmerkingen en reacties zijn waar mogelijk verwerkt. Zo zijn afspraken gemaakt over de begrenzing van percelen en is de ligging van een aantal wandelpaden in verband met privacy gewijzigd. Ook hebben de reacties op de inloopavond bijgedragen aan herzieningen van het woningbouwprogramma.

Participatieronde december 2020

In december 2020 heeft nog een laatste participatieronde plaatsgevonden. In verband met de Covid 19-pandemie heeft deze de vorm van individuele gesprekken gekregen in plaats van een nieuwe inloopavond. Gemeente heeft met initiatiefnemer de afspraak gemaakt dat ruim om de planlocatie in Driel inwoners een uitnodiging zouden ontvangen voor deze participatieronde. Op de site www.virehof.nl zijn de aangepaste plannen, alsmede het beeldkwaliteitplan voor eenieder beschikbaar gesteld. Van de 66 huishoudens die zijn aangeschreven, hebben er 8 gereageerd. Van deze 8 zijn er 4 op gesprek geweest. Projectmanager voor de ontwikkeling vanuit de Gemeente was aanwezig bij deze gesprekken. In de gesprekken is gekeken hoe nog verder tegemoet kon worden gekomen aan de bezwaren en/of wensen van participanten.

3. Samenvatting reacties en beantwoording participatieronde december 2020

Van de 8 binnengekomen reacties wordt hieronder verslag gemaakt waarna beschreven wordt of en hoe tegemoet gekomen is aan het naar voren gebrachte.

Gegevensbescherming

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 Inspreker geeft aan dat Meidoorn en appel- en perenbomen niet goed zijn voor de fruitbedrijven i.v.m. ziektes en dat deze dus beter niet geplant kunnen worden.
- 2.2 Inspreker wil graag weten wat de kavelgrootte is van de hen toegezegde kavel in cluster 1;
- 1.3 Inspreker vraagt naar de ontwerpen voor de hen toegezegde woning;
- 1.4 Inspreker vraagt om borging van de eigen parkeerplaats die is toegezegd bij de woning in cluster 1;
- 1.5 Inspreker zou graag beschikken over 4 tekeningen van het plan in groot formaat;
- 1.6 Inspreker wil graag bevestigd krijgen dat de woonboerderij aan Drielse Rijndijk 83 geen migrantenpension wordt.

Reactie:

- 1.1 Er zal gekozen worden voor type fruitbomen en beplanting die geen bedreiging vormen voor omliggende fruitteelt. Dit was reeds afspraak met fruitteeler naast plangebied;
- 1.2 Informatie is verstrekt door initiatiefnemer;
- 1.3 Afspraak gemaakt dat architect in januari of februari met (schets)ontwerpen komt;
- 1.4 Wordt opgenomen in koopovereenkomst tussen inspreker en initiatiefnemer
- 1.5 Tekeningen zijn afgegeven bij inspreker;
- 1.6 Er komt een woonbestemming op de betreffende woonboerderij, daarbinnen is geen migrantenpension mogelijk.

Inspreker 2

Samenvatting

- 2.1 Inspreker vraagt of hoofgebouw cluster 1 nog meer naar oosten kan worden geplaatst;
- 2.2 Inspreker vraagt naar uiteindelijke ligging wandelpad in nabijheid van perceel van inspreker. Eerder heeft inspreker aangegeven wandelpad niet langs perceel te willen hebben.
- 2.3 Inspreker verzoekt om voldoende hoogte van haag tussen woningen in cluster 1 en achtergelegen perceel om inkijk en betreding op dit perceel te voorkomen;
- 2.4 Inspreker vraagt of flora- en fauna-aanbevelingen voor foerage en verblijf van vleermuizen overgenomen en uitgevoerd kunnen worden;
- 2.5 Inspreker vraag wie onderhoud haag verzorgt en wie de watergangen onderhoudt;
- 2.6 Inspreker vraagt naar start bouw cluster 6;
- 2.7 Inspreker vraagt of paden door plangebied ook voor fiets bedoeld zijn.
- 2.8 Inspreker zou graag zien dat de verlichting in het plangebied met zo min mogelijk licht wordt uitgevoerd, evt. met sensoren, zodat dieren 's nachts hier zo min mogelijk hinder van ondervinden;
- 2.9 Inspreker wil in het plan terugzien dat er nooit nog meer woningen in het plangebied worden gebouwd dan het huidige aantal in het plan;
- 2.10 Inspreker wil weten of de verlegging van de b-watergangen geen gevolgen heeft, bijv. droogte) voor perceel van inspreker;
- 2.11 Inspreker vraagt hoe het met waardedaling van hun woning en perceel zit;
- 2.12 Inspreker geeft aan van mening te zijn dat er niet naar alternatieven gekeken /gezocht is voor senioren- en zorgwoningen. Nu zitten de mensen nog te ver van de dorpskern af en dat is wat men niet wilde volgens de resultaten van de enquête die door de gemeente zelf is uitgegeven.

Reactie:

- 2.1 Verplaatsing van dit gebouw naar het oosten stuit op zwaarwegende stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren omdat dit ten koste gaat van de

- openheid en doorkijk tussen cluster 1 en 2. Deze openheid is een basisprincipe dat ten grondslag ligt aan het plan. Het gebouw kan daarom niet verplaatst worden;
- 2.2 Wandelpad is verplaatst en loopt niet langer langs perceel maar aan overzijde weide; Afgesproken wordt dat stippeltjes op inrichtingsplan weggehaald worden zodat schijn van wandelpad ook verdwijnt. Ook zal het hekwerk rondom de weide zo geplaatst worden dat wandelen langs perceel van inspreker niet mogelijk is;
- 2.3 Afgesproken wordt dat haag hoog wordt aangeplant en hoogte haag en instandhouding worden vastgelegd in koopovereenkomsten van woningen in cluster 1
- 2.4 Als deze verplicht zijn worden ze overgenomen;
- 2.5 Het beheer van alle buitenruimte (inclusief watergangen) in het plangebied komt in een beheercontract terecht met 1 partij. Kopers van woningen betalen een bijdrage voor het onderhoud door deze partij.
- 2.6 Met cluster 6 zal als laatste gestart worden;
- 2.7 De paden zijn niet bedoeld voor fietsers en worden ook op zo'n wijze uitgevoerd dat ze niet geschikt zijn voor de fiets. Mocht blijken dat er toch door fietsers gebruik van wordt gemaakt, dan kunnen daar maatregelen tegen getroffen worden;
- 2.8 In het verlichtingsplan voor de ontwikkeling zitten geen hoge lichtmasten maar verlichting laag bij de grond om lichthinder naar de omgeving te minimaliseren;
- 2.9 Het aantal toegestane woningen in het plangebied is begrensd in het bestemmingsplan. De onderbouwing voor het aanleggen van de clusters met woningen in dit plan is gestoeld op de open ruimte tussen de clusters. Dit is een basisprincipe voor het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Meer bebouwing op deze locatie kan ruimtelijk niet onderbouwd worden. Het is door gemeente nadrukkelijk verplicht dat deze ruimte ook open blijft. De weides die om de clusters liggen hebben daarom in het bestemmingsplan de aanduiding 'waarde openheid' gekregen. Hier mag niet gebouwd worden (uitgezonderd klein dierenverblijf) en zelfs geen opgaande begroeiing geplaatst worden;
- 2.10 De watergangen zijn zo aangelegd dat bij veel regenval het te veel aan water afgevoerd kan worden. Bij droogte kunnen de watergangen droog vallen maar ze hebben daarmee geen invloed op naburige percelen. Het waterschap heeft de opzet van de watergangen beoordeeld en akkoord bevonden. Dit zouden ze niet doen als er nadelige effecten te verwachten waren op de omgeving;
- 2.11 Als inspreker kan aantonen dat er sprake is van waardevermindering van woning of perceel kan inspreker een verzoek om planschade indienen. Dit kan pas als de bestemmingsplanprocedure helemaal afgerond is.
- 2.12 Omdat gemeente geen actieve grondpolitiek voert voor woningbouw is zij afhankelijk van de initiatieven van derden. Op het moment dat het initiatief voor de Baltussenweg zich aandiende waren er geen alternatieve locaties of initiatieven voorhanden. De behoefte aan de woningen binnen deze ontwikkeling, ook in relatie tot de locatie, is beoordeeld en afgewogen en heeft tot de conclusie geleid dat gemeente deze ontwikkeling wil faciliteren. In de ladderonderbouwing bij het bestemmingsplan wordt overigens onderbouwd dat voor de omvang van de functies geen ruimte is in de kern.

Inspreker 3

Samenvatting

- 3.1 Inspreker geeft aan geschrokken te zijn van de bebouwing. Inspreker heeft woning 4 jaar geleden gekocht in de wetenschap dat er geen bouwplannen waren. Bij nader inzien, na gezamenlijk doornemen plan, geeft inspreker aan opgelucht te zijn; mooi plan en bebouwing is zo gesitueerd dat doorzichten behouden blijven.
- 3.2 Inspreker geeft aan graag een bloemenmengsels langs de Patrijsweg te zien.
- 3.3 Inspreker geeft aan mee te willen helpen met moes- en groentetuin in plangebied.
- 3.4 Inspreker vraagt naar archeologie in plangebied.

Reactie:

- 3.1 De zichtlijnen zijn een basisprincipe dat ten grondslag ligt aan dit plan.
- 3.2 Initiatiefnemer gaat kijken hoe hieraan tegemoet gekomen kan worden. Dit is mede afhankelijk van het verloop van de berm, die in eigendom van de gemeente is.
- 3.3 Inspreker wordt in contact gebracht met zorgpartij en/of beheerder die straks voor moes- en groentetuin zorgt.
- 3.4 Initiatiefnemer heeft uitleg gegeven over uitkomsten archeologisch onderzoek en hoe daar met bouw rekening mee gehouden wordt.

Inspreker 4

Samenvatting

- 4.1 Inspreker wil graag een stukje grond van 1 meter breed langs zijn erfafscheiding omdat hij op de grens heeft gebouwd en ook een eendenren langs de erfgrans heeft.
- 4.2 Inspreker wil graag weten of 2 nieuwe bomen naast perceel van inspreker bij vorst ineens veel blad verliezen. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de eendenren op perceel instort. Inspreker vraagt of dit minder hoge bomen of bomen met weinig bladval kunnen zijn.
- 4.3 Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de wandelroute over de bestaande uitweg van Drielse Rijndijk 83. De wandelroute loopt over weg waaraan de toegang tot het perceel van inspreker ligt. Inspreker heeft recht van overpad over deze weg maar wil geen wandelaars met honden vlak naast zijn eendenren en woning.
- 4.4 Inspreker wil liever niet dat bij de realisatie van een nieuwe woning achter zijn perceel de grond eerst opgehoogd wordt maar dat van de huidige maaiveldhoogte wordt uitgegaan.
- 4.5 Inspreker wil zekerheid over de minimale afstand tussen de nieuwe woning en zijn perceel;
- 4.6 De weg richting dijk waar inspreker recht van overpad over heeft is nu goed maar inspreker vreest dat dat gaat veranderen als er zwaar verkeer over komt met de sloop van oude gebouwen en bouw van de nieuwe huizen. Inspreker wil weten of en hoe dit hersteld wordt. Als er met herstellen een laag asfalt over de bestaande weg wordt gelegd, komt inspreker in een gat te zitten. Inspreker stelt voor om de situatie ter plekke te bekijken met initiatiefnemer dan meteen afspraken te maken over de situatie na de (bouw)werkzaamheden;

Reactie:

- 4.1 Initiatiefnemer doet toezegging dat inspreker 1 meter grond krijgt om niet, onder voorwaarde dat inspreker geen bezwaar maakt tegen het plan. Op verzoek van inspreker worden voor terinzagelegging van het plan de nieuwe grenzen met piketpaaltjes aangegeven;
- 4.2 Adviseur beplantingsplan geeft aan dat de bomen nog wat kunnen schuiven zodat ze op voldoende afstand van de ren komen en bladeren niet direct op de ren vallen. Afsproken wordt dat bij aanleg de plek in samenspraak met inspreker wordt bepaald.
- 4.3 De betreffende weg maakt een wandelverbinding mogelijk van Driel naar dijk. Gemeente ziet daarin een grote meerwaarde voor inwoners van het dorp. De openbare wandelverbinding zal daarom in het plan blijven. Wel kan gekeken worden hoe tegemoet gekomen kan worden aan bezwaren van inspreker. Gedacht wordt om een pad ten oosten naast weg aan te leggen en wandelaars daarheen te verwijzen. De weg wordt vervolgens aangewezen als 'eigen weg', het pad als openbaar. Een afrastering links en rechts van het nieuw te maken pad moet helpen mensen en honden op het pad te houden. Bodembedekking op pad moet voldoende aantrekkelijk zijn om te voorkomen dat mensen toch op de weg gaan lopen.
- 4.4 De hoogte van nieuw te bouwen woningen wordt gemeten vanaf bestaand maaiveld. Dit schrijft het bestemmingsplan voor. Als men zou besluiten het maaiveld op te hogen dat gaat dit ten kosten van de hoogte van de woning. Met de vrij beperkte

- bouwhoogte van 8 meter (1 laag met kap) is het niet waarschijnlijk dat het maaiveld omhoog wordt gebracht;
- 4.5 Het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan ligt op een afstand van 7 meter van de perceelsgrens van inspreker. Dit is de minimale afstand waarop straks een woning gebouwd mag worden, aan-, uit en bijgebouwen zijn nog buiten het bouwvlak toegestaan;
- 4.6 Initiatiefnemer gaat langs bij inspreker om de situatie ter plaatste te bekijken.

Inspreker 5 (telefonisch)

Samenvatting

- 5.1 Inspreker is eigenaar van boomgaard nabij plangebied. Inspreker heeft geen bezwaren tegen het plan maar vraagt om geen appel- en perenbomen te planten in plangebied i.v.m. besmetting van zijn boomgaard met ziekten van hobbybomen die niet bespoten worden.

Reactie:

- 5.1 Er zal gekozen worden voor type fruitbomen en beplanting die geen bedreiging vormen voor omliggende fruitteelt.

Inspreker 6 (telefonisch)

- 6.1 Inspreker vraagt of de woningen energiezuinig zijn, inspreker heeft evt. interesse in een woning in plangebied. Verder vindt inspreker het plan er goed uitzien en kon inspreker op de website "Virehof.nl" voldoende informatie vinden.

Reactie

- 6.1 De woningen voldoen vanzelfsprekend aan het niveau van het bouwbesluit, dat ligt al behoorlijk hoog. De investeerder van het plan bouwt verder graag zo duurzaam mogelijk en bekijkt waar mogelijkheden liggen in het plan om nog een hoger niveau te behalen.

Inspreker 7 (telefonisch)

- 7.1 Inspreker zou graag een stukje grond kopen of huren waar nu de schapen van de boerderij aan de Drielse Rijndijk 83 lopen.

Reactie

- 7.1 Deze gronden horen bij de (woon)boerderij aan de Drielse Rijndijk 83, gelegen in het plangebied. De boerderij zal straks te koop aangeboden worden met inbegrip van de betreffende gronden. Indien koper van de boerderij de gronden niet wil hebben, dan heeft eigenaar van Drielse Rijndijk 85 eerste recht van koop.

Inspreker 8 (telefonisch)

- 8.1 Inspreker geeft aan graag gebruik te kunnen blijven maken van het 'kerkpad' om binnen door te kunnen lopen naar het dorp. Hier is inmiddels waarschijnlijk ook een recht van overpad gecreëerd. Dit 'kerkpad' loopt net ten noorden van de boerderij aan Drielse Rijndijk 83 over het perceel door het weiland;
- 8.2 Inspreker geeft aan interesse te hebben om het stuk weiland te kopen dat noordelijk van de boerderij ligt.

Reactie

- 8.1 De gronden waarover het pad loopt, horen bij de (woon)boerderij aan de Drielse Rijndijk 83, gelegen in het plangebied. De boerderij zal straks te koop aangeboden worden met inbegrip van de betreffende gronden. Bij verkoop zal het recht van overpad opgenomen worden in de akte zodat de doorgang voor inspreker gewaarborgd blijft. Het dorp is straks vanaf de toegangsweg bij Drielse Rijndijk 83 via

een andere en kortere route dan het 'kerkpad' bereikbaar door de toevoeging van (wandel)paden in het plangebied.

- 8.2 De boerderij zal in principe op de markt komen met inbegrip van de betreffende gronden. Wanneer koper van de boerderij geen interesse heeft in het weiland, zal inspreker eerste recht van koop hebben.

5. Conclusie

Er hebben 8 gesprekken plaatsgevonden in de laatste participatieronde, 4 face-to-face en 4 telefonisch. In deze gesprekken zijn vragen beantwoord en is gekeken of er tegemoet gekomen kon worden aan nog liggende bezwaren of wensen. In de meeste gevallen kon geheel tegemoet gekomen worden aan bezwaren en wensen, in een aantal gevallen slechts gedeeltelijk. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen insprekers en initiatiefnemer.

Voorliggend verslag is daar een samenvatting van. Het verslag is afgestemd met insprekers.

Op basis van het aantal reacties tijdens de laatste participatieronde en de inhoud ervan, is gekozen om af te zien van de inspraakfase van het bestemmingsplan waarbij voorafgaand aan de officiële procedure een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In de afweging die hieraan ten grondslag ligt is de meerwaarde van inspraak op het bestemmingsplan afgezet tegen de roep om snelle start bouw vanuit de zorgpartij die de zorgvoorziening gaat exploiteren en vanuit het dorp. Door de persoonlijke gesprekken met omwonenden die hebben geleid tot aanpassingen van het inrichtingsplan waarvan het bestemmingsplan de juridische vertaling is, wordt de meerwaarde van een inspraakfase als zeer gering beschouwd en is voorrang gegeven aan de belangen die met snelle start bouw zijn gediend. Rechtsbescherming voor belanghebbende is daarbij voldoende geborgd door de zienswijzeprocedure van het ontwerpbestemmingsplan.