



Aan de bewoners/eigenaren van dit  
pand  
«adres»  
«postcode» «plaats»

Domein Omgeving  
Afdeling Omgevingsontwikkeling  
Contactpersoon Dhr. Chris Vaartjes  
Ons kenmerk  
Uw kenmerk  
Datum 6 oktober 2021  
Onderwerp Reactie op bewonersvragen n.a.v.  
bewonersbrief over TAUW  
rapportage De Kolk-Oude Dreef,  
Leersum  
Bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben van een afvaardiging van omwonenden een reactie ontvangen op de door de gemeente verstrekte geohydrologische rapportage, uitgevoerd door TAUW. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling op de locatie De Kolk-Oude Dreef. Hieronder zijn de door u gestelde vragen overgenomen en leest u de inhoudelijke reactie op deze vragen en de daarbij behorende afweging van de gemeente. Vanuit het oogpunt van een open communicatie sturen we deze brief naar alle omwonenden die de rapportage toegestuurd hebben gekregen.

Met betrekking tot de geohydrologische rapportage en de gemeentelijke reactiebrief van 28 augustus 2020, schrijft u:

In uw brief wordt op bladzijde 2, eerste alinea, aangegeven dat aan de ontwikkelende partij vereist wordt dat de waterbergingscapaciteit van de projectlocatie gemonitord wordt. Hierover hebben wij de volgende vragen:

Over welke periode wordt er gemonitord (voor, tijdens en na de mogelijke bouw)?

Wij monitoren regelmatig of er in onze openbare ruimte problemen ontstaan bij afvoer van hemelwater. Als gevolg daarvan wordt indien nodig riolering vrijgemaakt van obstructies zoals bij u in de omgeving gedaan is door ingegroeide wortels uit het riool te verwijderen.

Zoals in het onderzoek van TAUW beschreven en ook toegelicht in de aan u verstuurd brief van 25 mei 2021 over dit onderwerp, kan de projectlocatie als zodanig niet de oorzaak zijn van eventuele wateroverlast bij u als gevolg van grondwater.

In hetzelfde onderzoek wordt wateroverlast als gevolg van hemelwater niet uitgesloten omdat dit niet nader onderzocht is. Overlast door hemelwater vanuit de projectlocatie wordt door de gemeente als zeer onwaarschijnlijk beoordeeld. Aangezien de planlocatie nu onverhard is en het hemelwater hierdoor of in de grond verdwijnt of stroomt naar de openbare ruimte en daar via de verschillende putten wordt afgevoerd. Wel staat er in het rapport dat lokaal minder doorlatende grondlagen aanwezig zijn. Dit kan gevolgen hebben voor de snelheid waarmee hemelwater in de bodem infiltreert.

Wij zien op basis van de conclusies van het onderzoek geen noodzaak om voorafgaand van de bouw te monitoren.

Tijdens de bouw is een verhard bouwterrein aanwezig en zullen delen van het terrein worden verhard om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken. Die verharding gaat betekenen dat er meer hemelwater via de openbare ruimte afgevoerd moet worden. De kans dat de openbare ruimte onvoldoende bergingscapaciteit heeft en hierdoor uw percelen wateroverlast ondervinden achten wij zeer klein. Omdat tot op heden nog steeds niet duidelijk is geworden waar uw overlast vandaan komt, willen wij uitsluiten dat de overlast door de bouwfase mogelijk bij u wordt verergerd. Wij zullen dan ook via het privaatrechtelijke traject de ontwikkelaar verplichten om op eigen terrein voldoende (tijdelijke) waterbergingscapaciteit aan te leggen zodat het hemelwater niet via de openbare ruimte wordt afgevoerd.

Wordt er ook gemonitord na oplevering van het project? En zo ja, hoe lang na oplevering?

In het bestemmingsplan dat opgesteld wordt voor het project wordt een regeling opgenomen waarin geregeld wordt dat de gronden niet gebruikt mogen worden als er geen goede hemelwaterberging/-afvoer binnen de projectlocatie plaatsvindt. Met andere woorden, de waterberging die met oplevering van het project wordt gerealiseerd moet in stand worden gehouden. Dit betekent dat het hemelwater dat valt op het gebouw en op de binnen het plangebied aanwezige verharding op eigen terrein en niet in de openbare ruimte opgevangen moet worden.

Mochten wij na de oplevering van het project constateren dat er problemen zijn ontstaan door het niet juist functioneren van de waterberging binnen het plangebied, dan kunnen wij op de grond van de regels hiertegen te allen tijde optreden. We kunnen de grondeigenaren aanschrijven dat zij de waterberging dienen te borgen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

Wie is, ook op langere termijn, aansprakelijk bij mogelijke gevolgschade door waterberging en/of gewijzigde waterhuishouding?

In beginsel geldt dat degene die schade veroorzaakt heeft aansprakelijk is. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt beoordeeld of een plan gerealiseerd wordt waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding niet toenemen in vergelijking tot de bestaande situatie. Als er gebouwd wordt conform de verstrekte bouwvergunning waarvan de gemeente geoordeeld heeft dat deze voldoet aan het uitgangspunt dat er geen extra nadelige effecten optreden, dan kan er geen gevolgschade verhaald worden op de ontwikkelende partij. Als er alsnog gevolgschade optreedt die aanwijsbaar toe te delen is aan het project De Kolk en er is gebouwd conform vergunning dan is de gemeente verantwoordelijk voor de vervolgschade. U zou dan mogelijk de gemeente hierop kunnen aanspreken. Dit volgt ook uit artikel 10.33 eerste lid Wet Milieubeheer dat stelt dat de gemeente zorg draagt voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en op grond van artikel 3.5 Waterwet dat de gemeente zorg draagt voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater.

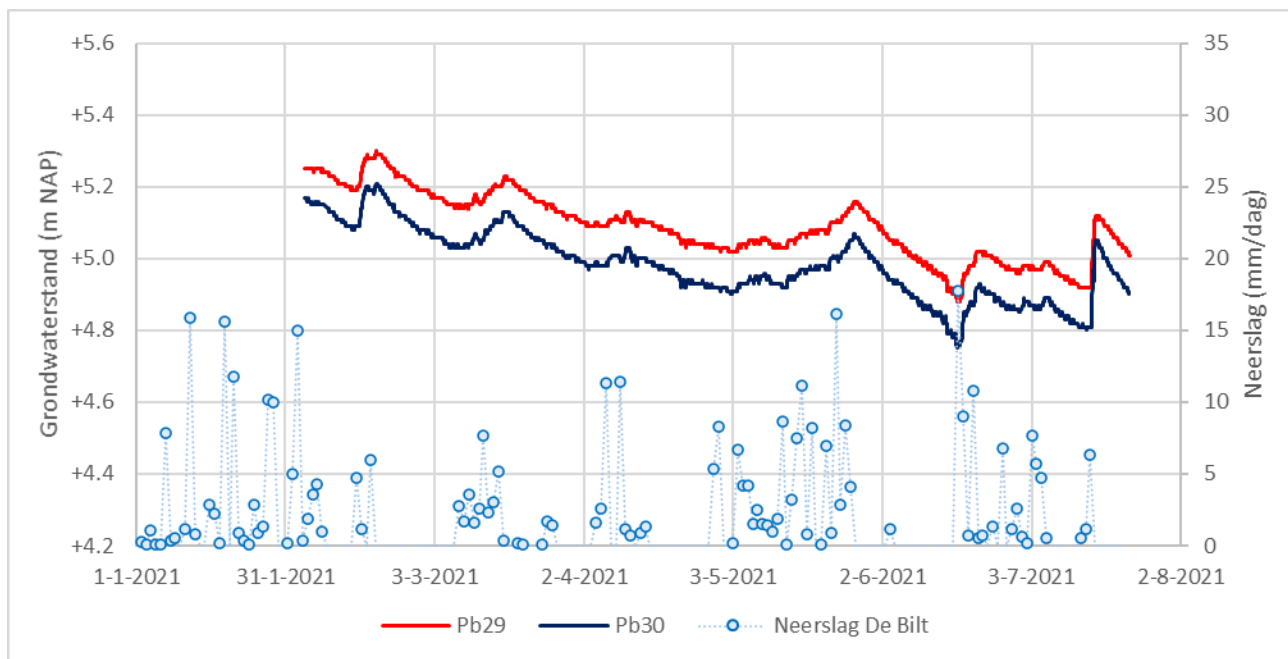
We willen u wel duidelijk meegeven dat bewezen moet worden dat er een direct verband bestaat tussen het niet goed functioneren van de waterberging en uw schade. U moet dan aantonen dat de gemeente in haar zorgverplichtingen tekort is geschoten. Wij gaan er als gevolg van het onderzoek en de voorgeschreven maatregelen in de koopovereenkomst en het bestemmingsplan vanuit dat er geen vervolgschade zal optreden.

Daarnaast zullen wij ook de ontwikkelende partij er nadrukkelijk op wijzen dat wij verwachten dat van de omliggende huizen een bouwkundige nulmeting van de volledige bestaande situatie incl. kruipruimten opgenomen wordt waardoor gevolgschade door wateroverlast of andere oorzaken inzichtelijk en aantoonbaar wordt. Dat kan discussie in de toekomst voorkomen.

In hoofdstuk 1.4 'Veldwerkresultaten en grondwaterstanden' wordt een grafiek getoond met diverse peilbuizen. Door de hoeveelheid peilbuizen in deze grafiek raken wij enigszins het overzicht kwijt. Graag ontvangen wij een grafiek met alleen de metingen van PB29 en PB30. En dan bij voorkeur met geactualiseerde gegevens.

### Grafiek met grondwaterstanden

Hieronder de aangevulde grafiek met grondwatermeetreeksen van de peilbuizen 29 en 30. Ook is de neerslag van KNMI-weerstation De Bilt (etmaalsom) toegevoegd.



Maaiveldniveau pb29 = ca. +6,6 m NAP.

Maaiveldniveau pb30 = ca. +6,3 m NAP.

De grondwaterstand zit de afgelopen maand rond 1,5 m-mv.

Reactie op neerslag is goed zichtbaar in de grafiek.

Hoe relevant zijn de gegevens van de andere peilbuizen voor de projectlocatie De Oude Kolk- De Dreef? Er zijn peilbuizen in de grafiek opgenomen met een hele andere locatie en/of een andere hoogte (NAP). Daar heeft, ons inziens, het grondwaterpeil een andere invloed op de omgeving, en waarschijnlijk nauwelijks invloed op de projectlocatie. Dus graag nadere informatie over de relevantie van de gegevens van deze peilbuizen.

Oorspronkelijk waren alleen data beschikbaar van omliggende peilbuizen. Uit die meetreeksen bleek dat het grondwatersysteem (o.a. fluctuatie) van de grondwaterstand op elke locatie ongeveer gelijk was. Daarmee was het aannemelijk dat op de planlocatie dat óók zo zou zijn.

Er zijn extra peilbuizen (29 en 30) geplaatst. De reden hiertoe was hoofdzakelijk om de ontwateringsdiepte (afstand tussen grondwaterstand en het maaiveldniveau) in beeld te krijgen. Qua gedrag van de grondwaterstand is inderdaad zichtbaar wat er op basis van de omliggende peilbuizen al werd verwacht, namelijk dat de fluctuatie vrijwel gelijk is aan omliggende peilbuizen. De meerwaarde is dat nu de ontwateringsdiepte op de planlocatie feitelijk bekend is. De grondwaterstand zal vrijwel altijd (jaarrond) dieper zitten dan 1,0 m-mv – alleen tijdens zeer natte situaties kan de ontwateringsdiepte tijdelijk kleiner zijn. De twee peilbuizen op de planlocatie zijn belangrijk, maar de langere meetreeksen uit de omgeving geven extra duiding (langjarig gedrag) aan de lokale meetreeksen. Kortom, vooral samen hebben ze meerwaarde.

In hoofdstuk 2 'Beschouwing mogelijke oorzaken' wordt bij bullet 2 vermeld dat de waterpartij naast De Binder een drainerende werking heeft in tijden van hoge waterstanden. Wat betekent dit voor de projectlocatie De Oude Kolk-De Dreef?

Een drainerende werking betekent dat de grondwaterstand wordt verlaagd ten opzichte van de natuurlijke situatie (een situatie zonder waterpartij). Ofwel: als de waterpartij bij De Binder er niet zou zijn, dan zou de grondwaterstand, vooral in de winterperiode met hoge grondwaterstanden, hoger zijn dan in een situatie mét waterpartij. De waterpartij (met vast peil) zorgt namelijk dat een teveel aan water wordt afgevoerd (=drainage). Het effect is vanzelfsprekend het grootst direct nabij de waterpartij. Bij toenemende afstand tot de waterpartij wordt het drainerend effect steeds kleiner.

In de laatste zin van alinea 1 in hoofdstuk 3 wordt gesteld dat de doorlatendheid van de bodem middels infiltratieproeven moet worden vastgesteld. Wordt dit advies ook daadwerkelijk opgevolgd? En zo ja, wanneer wordt dit onderzoek uitgevoerd? Zo nee, waarom wordt dit advies niet opgevolgd? In beide gevallen horen we graag hoe verder. En mocht het onderzoek worden uitgevoerd, dan ontvangen wij dan graag de resultaten van.

In het waterhuishoudkundige onderzoek staat dat de doorlatendheid van de bodem middels infiltratieproeven kan worden onderzocht. Voor voorliggend plan kiezen wij ervoor om in het bestemmingsplan en in de privaatrechtelijke verkoopovereenkomst tijdens en na de bouw adequate maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Deze maatregelen zijn onder punt 1 beschreven. Door het voorkomen van extra wateroverlast als gevolg van het plan zijn ons inziens nadere infiltratieproeven niet nodig.

We kennen het oude bestemmingsplan. Welke procedure gaat gemeente volgen voor een nieuw bestemmingsplan? En wanneer? Wat is het tijdpad?

De procedure voor bestemmingsplannen is wettelijk voorgeschreven. Dit betekent dat een voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners, zoals de provincie en het Hoogheemraadschap. Die krijgen de mogelijkheid om op het voorontwerp te reageren. Hierna gaat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor een periode van zes weken en mag eenieder een zienswijze indienen. De eventueel ingediende zienswijzen worden beantwoord in een nota van beantwoording. De nota van beantwoording en het bestemmingsplan worden door college beoordeeld en vervolgens ter besluitvorming naar de gemeenteraad gestuurd. De nota van beantwoording van de zienswijzen wordt ook aan de indieners van de zienswijzen toegestuurd. Er vinden vervolgens een beeldvormende, oordeelsvormende en besluitvormende raadsvergadering plaats. Tijdens de beeldvormende vergadering kunt u inspreken en uw zienswijze toelichten. In de besluitvormende vergadering besluit de gemeenteraad of zij het bestemmingsplan wil vaststellen.

Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan in najaar aan het college worden voorgelegd en aansluitend ter inzage komen. Wij brengen u middels een brief op de hoogte van de inzagetermijn.

Wil de gemeente het perceel zelf bouwrijp maken, en wat kost dat? Hoe realistisch is het als je als gemeente zegt: 'De kosten van het bouwrijp maken, dat zien we tegen die tijd wel weer'. Dat gebeurde bij de plannen in 2016. Als je dat afzet tegen wat er bij de Binder is gebeurd. Is dit dan wel een haalbaar plan?

De grond wordt verkocht zonder deze eerst bouwrijp te maken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet aantoonbaar zijn dat het project financieel uitvoerbaar is. Als de verwachte opbrengst negatief is, wat bij dit project niet de verwachting is, dan moet in het bestemmingsplan worden vermeld dat de gemeente het verlies voor haar rekening neemt.

Hoe zit het met het archeologisch onderzoek? Is dat al gedaan?

In 2008 is al een archeologisch onderzoek gedaan in verband met de eerdere woningbouwplannen op het perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat de gronden dusdanig verstoord zijn dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De relevante rapportage kunt u nalezen op de projectwebsite en zal ook onderdeel zijn van het bestemmingsplan.

In Leersum worden, relatief gezien, de meeste woningen gebouwd (25,6% woningbouw t.o.v. 15% populatie). Kan de gemeente meer inzetten op andere dorpen zodat er een evenredige verdeling komt? Het raadsbesluit (2019-192; dd 23 januari 2020) met de toedeling van de verschillende woningbouwaantallen aan de ontwikkellocaties in de verschillende kernen houdt ook al de percentuele verdeling van woningbouw t.o.v. populatie in. Over dit effect heeft dus reeds besluitvorming plaatsgevonden.

Wat is er bij het Waterschap bekend over de huidige GHG en GLG (gemiddelde hoogste grondwaterstand van de omgeving De Oude Kolk/Hoflaan/Dreef) en worden er berekeningen/modellen/voorspellingen gemaakt door het waterschap als er ondergronds gebouwd gaat worden?

De gegevens die bij het waterschap bekend zijn over de GHG/GLG op de projectlocatie zullen beperkt zijn. Het waterschap kijkt voornamelijk naar het buitengebied. De grondwatersituatie in stedelijk gebied ligt vooral bij de gemeente.

Het waterschap heeft mogelijk een grondwatermodel dat ook op de planlocatie een GHG/GLG-waarde kan bepalen, maar dat zal naar verwachting een indicatie zijn met enige ruimtelijke onzekerheid. Voor stedelijke ontwikkelingen is dit veelal beperkt bruikbaar; daarom zijn lokale peilbuizen met een lange meetreeks beter geschikt. Het uitgevoerde waterhuishoudkundige onderzoek voorziet in de gevraagde voorspellingen. Het bestemmingsplan waar het onderzoek van TAUW onderdeel van uitmaakt zal ook voorgelegd worden aan het waterschap als onderdeel van het verplicht wettelijk vooroverleg. Het waterschap kijkt dus mee met het bestemmingsplan en het onderzoek en zal ook in dat verband beoordelen of de onderbouwing van het bestemmingsplan voldoende is.

Hoeveel inspraak hebben wij op het feit of er woningen of appartementen komen?

De Raad heeft in het Raadsbesluit van 2016 bepaald dat er een globaal bestemmingsplan moet worden opgesteld voor locatie De Kolk-Oude Dreef; dat betekent dat in het bestemmingsplan een maximaal aantal woningen wordt opgenomen (conform Raadsbesluit van 23 januari 2020), een bouwvlak wordt aangegeven en stedenbouwkundige randvoorwaarden worden voorgeschreven. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel van het bestemmingsplan is. Die stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vertaald in de planregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal volgens de reguliere procedure van een bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. In deze fase wordt u in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk op het bestemmingsplan en wat daar inhoudelijk in geregeld is te reageren. Over het moment van de ter inzage legging zullen we u berichten.

Dit was een informatie avond, komt er nu ook nog een inspraakavond? Wat is precies het verschil? Tijdens deze avond hebben we veel gesproken over onze zorgen, niet zozeer concreet over de invulling van het plan. Aangezien de raad heeft bepaald dat participatie moest plaatsvinden voorafgaand aan de opstelling van het concept bestemmingsplan, heeft de bewonersavond op 18 maart 2020 plaatsgevonden. De daaruit voortgekomen input heeft geleid tot uitvoering van het waterhuishoudkundige onderzoek en verwerking van de resultaten in het concept bestemmingsplan. Er volgt nog een informatiemoment over het bestemmingsplan. Dan wordt toegelicht hoe het bestemmingsplan opgebouwd is en hoe dat werkt. Dan zal duidelijk gemaakt worden wat de juridisch-planologisch bindende kaders zijn waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

Het bestemmingsplan zal vervolgens ter inzage gelegd worden. Indien u naar aanleiding van het bestemmingsplan opmerkingen heeft, kunt u deze tijdens de ter inzage termijn in een zienswijze indienen. Deze zal in een nota van zienswijzen worden beantwoord en samen met het bestemmingsplan aan het college en de raad worden voorgelegd ter vaststelling.

Is er al duidelijk hoe de vliegroute van de vleermuizen loopt? Welke bomen moeten worden gehandhaafd? Wie doet hier onderzoek naar?

Er is ecologisch onderzoek gedaan door een ter zake deskundig bureau. Op basis van nader onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat de bomenrij langs de Hoflaan een geleidende functie heeft voor vleermuizen. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om tijdens de bouw voldoende boombeschermende maatregelen te nemen, zodat de bomen behouden blijven. De relevante rapportages kunt u nalezen op de projectwebsite.

Is er al een milieueffectrapportage beschikbaar? Zo ja, kunnen we deze krijgen? Zo nee, wanneer wordt deze uitgevoerd?

Er is geen milieueffectrapport voor de ontwikkeling noodzakelijk, omdat het gaat om een ontwikkeling van beperkte omvang. Dit betekent niet dat niet gekeken is naar de belangrijkste milieuaspecten. Om aan te tonen dat sprake is van goede ruimtelijke ordening zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie beschouwd. De relevante rapportages kunt u nalezen op de projectwebsite en worden ook onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan.

#### **Tot slot**

Zoals eerder benoemd zal naar verwachting het ontwerp bestemmingsplan in het najaar aan het college worden voorgelegd en aansluitend ter inzage komen. Wij brengen u middels een brief op de hoogte van de inzage termijn en de datum van het informatiemoment.

Hopende u voor het moment voldoende te hebben geïnformeerd, willen we u bedanken voor uw bijdrage en kunt u via de website op de volgende link de voortgang bekijken.

<https://www.heuvelrug.nl/leersum-de-kolk>

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,  
Namens dezen,

Chris Vaartjes, Projectleider