



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

Domein Omgeving
Afdeling Omgevingsontwikkeling
Contactpersoon Dhr. Steven Elfring
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Datum Augustus 2020
Onderwerp voorbereiding concept voorontwerp
BP De Kolk-Oude Dreef nav de
bewonersavond op 18 februari 2020
betreffende ontwikkellocatie De
Kolk-Oude Dreef, Leersum

Bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u weet, is de gemeente voor de ontwikkellocatie De Kolk-Oude Dreef in Leersum bezig een concept bestemmingsplan op te stellen. De gemeente heeft op 18 februari 2020 met alle geïnteresseerde omwonenden een bewonersavond gehouden. Naar aanleiding daarvan heeft u uw vragen en opmerkingen gebundeld en op 7 maart 2020 ter beantwoording aan de gemeente aangeboden.

Bijgaand leest u de inhoudelijke reactie op uw vragen en de afweging van de gemeente om de uitkomsten al dan niet in het concept bestemmingsplan te (kunnen) verwerken.

Met betrekking tot de bouwplannen aan de De Kolk-Oude Dreef reageert u met een aantal aanwonenden, en ook derden, op de informatie die beschikbaar is gesteld op de inloopavond van 18 februari. U schrijft:

1. Is dit een haalbaar plan?

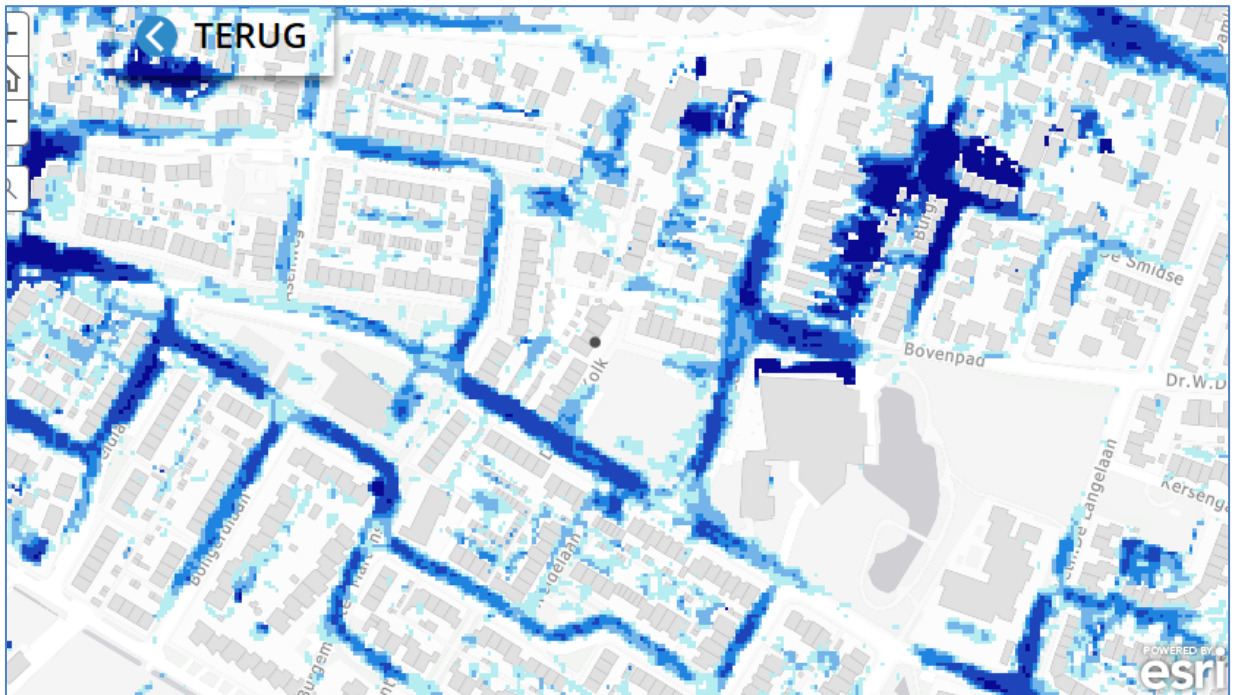
Wij zijn van mening dat het bouwen van woningen op deze locatie een haalbaar plan is. In een nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan zullen wij dit ook motiveren. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd en iedereen mag hiervoor zijn of haar zienswijze geven.

2. Wordt/is onderzoek gedaan naar onder-/bovengrondse waterstromen, kolken en oude funderingen van het Kolkgebouw en wanneer/waar kan dit rapport worden ingezien?
De gemeente is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan. In dat proces wordt eveneens de wettelijk verplichte watertoets uitgevoerd. De gemeente ontvangt in dat verband van het Waterschap een vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. De daaruit volgende opmerkingen worden verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan.
De gemeente toetst tevens aan alle relevante en actuele openbare beleidsdocumenten. Onder andere worden hiermee bedoeld het Provinciaal water-, bodem- en milieuplan, het waterbeheerplan van het waterschap, het gemeentelijke waterplan, het gemeentelijk rioleringsplan, het regionale afkoppelconvenant, de meest recente LIOR/DIOR, enzovoort: <https://www.heuvelrug.nl/beleidsnotas/>.

Daarnaast zal de gemeente op basis van een fictief plan, zoals qua mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan, een onderzoek laten uitvoeren. Op deze wijze zal duidelijkheid worden verkregen over de waterhuishoudkundige situatie in geval er bebouwing komt zoals volgens het bestemmingsplan wordt voorgesteld.

De ontwikkelende partij moet bij indiening van zijn ontwerp vervolgens aantonen te voldoen aan alle regionale en lokale beleidsdocumenten.

Ook is er een regionale klimaatstresstest opgesteld in 2018 (onder meer door gemeente Utrechtse heuvelrug) waaraan getoetst zal worden.

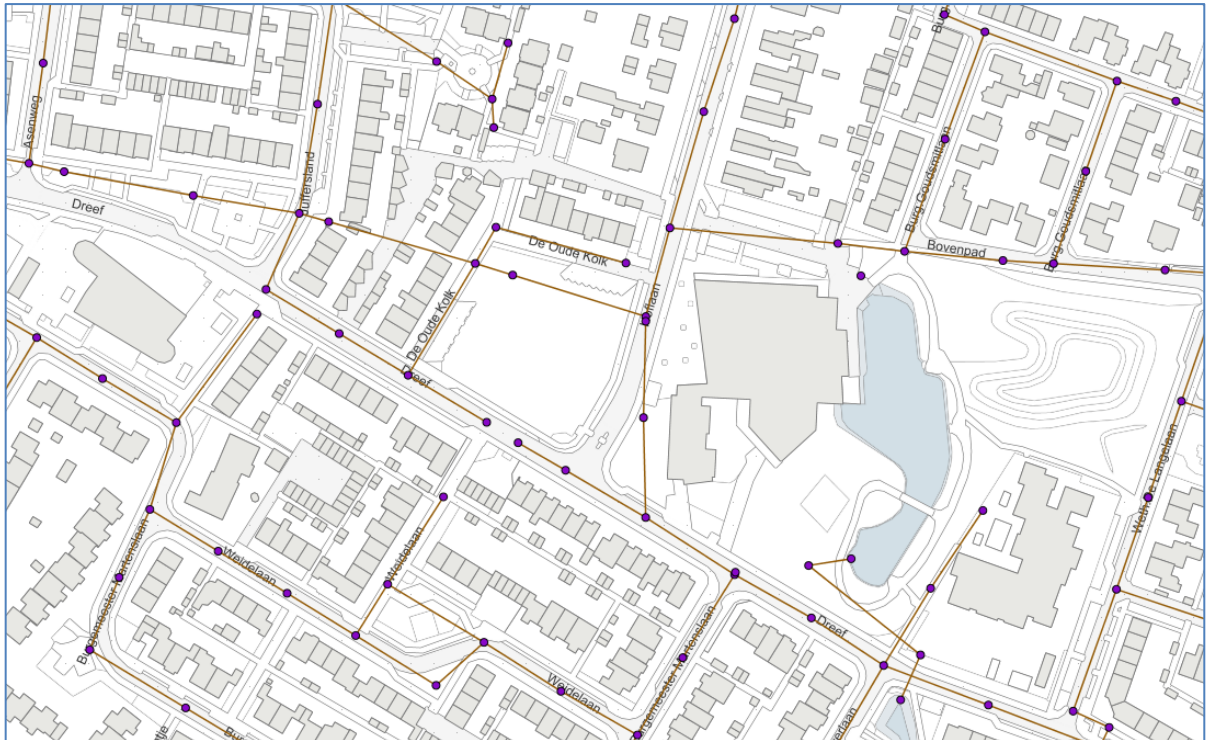


<https://utrecht.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=6046feb591cb45819d25adc9608f52bd>

En hieronder ziet u de in 2010 opgestelde stroombanenkaart.



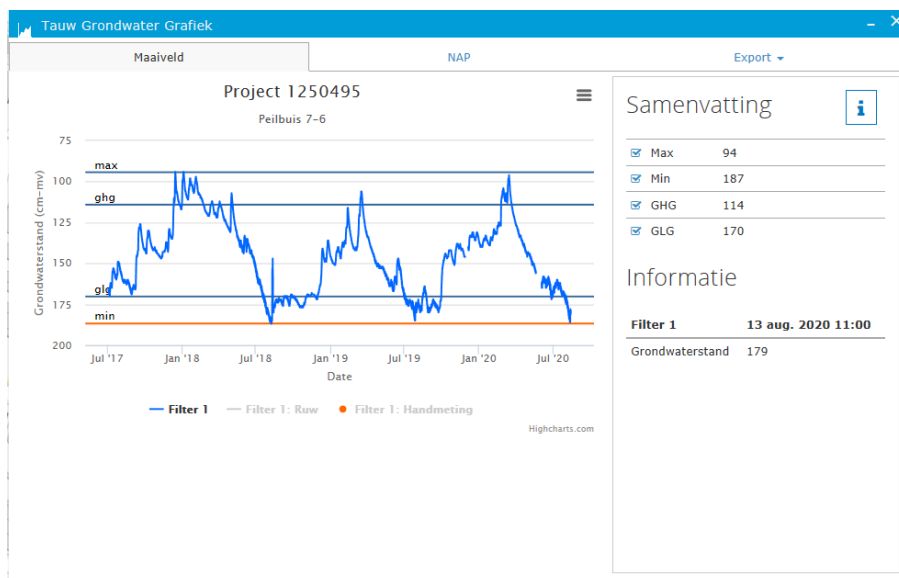
3. Wil de gemeente het perceel zelf bouwrijp maken?
De ontwikkelende partij zal, na aankoop van het perceel, de locatie bouwrijp maken. Daarbij heeft de gemeente een toetsende rol.
4. Wat zijn de kosten van het bouwrijp maken?
De kosten worden gemaakt door de ontwikkelende partij.
5. Waar ligt het riool?



Zie tevens de openbare stukken op de website: <https://www.heuvelrug.nl/leersum-de-kolk>

6. Wat is de huidige staat van het riool?
De riolering functioneert goed en voldoet aan de eisen; Er is op dit moment geen aanleiding het riool te vervangen. Zodra een bouwplan bekend is zal de ligging van het riool in relatie tot het bouwplan nader worden onderzocht. Dat geldt ook voor de overige NUTS voorzieningen. Een bouwkundige opname van riolering en omliggende infrastructuur (o.a. wegen, waterpartijen, groen) en woningen wordt in de tender geëist om door de ontwikkelende partij te laten doen.
7. Wat zijn de bouwnormen bij deze grondslag om te voorkomen dat het hoofdriool verzakt?
De ontwikkelende partij (initiatiefnemer plus zijn aannemer) dienen middels geotechnische berekeningen en ter acceptatie in te dienen werkplan aan te tonen dat het riool geen nadelige gevolgen ondervindt van de bouwactiviteiten. Daarnaast moet het riool ten allen tijde bereikbaar blijven voor beheer en onderhoud in verband met calamiteiten, zowel tijdens als na de bouw. Vooraf zal een inspectie plaatsvinden, om een eventuele relatie tussen bouwactiviteiten en verzakkingen te kunnen ondervangen.
8. Zijn er problemen met het riool, zo ja, welke?
Er zijn geen bekende problemen; Het hoofdriool heeft voldoende capaciteit voor een toename in vuiluitwerp van het bestemde aantal nieuwe woningen. De diameter van het huidige riool is 700 mm en zal onderzocht worden op functie; tevens zal uiterlijk drie maanden voor de start van de bouw er een inspectie van de actuele staat van het riool uitgevoerd worden.

9. Welke problemen kunnen er ontstaan met het riool agv dit bouwplan?
Te denken valt aan beschadiging, verzakking, horizontale en verticale deformatie met lekkage als gevolg. Daarnaast zou de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud of vervanging van het riool kunnen verslechteren. De ontwikkelende partij (initiatiefnemer plus zijn aannemer) dient aan te tonen, o.a. middels geotechnische berekening en een ter acceptatie in te dienen werkplan, dat het riool geen nadelige gevolgen ondervindt van de bouwactiviteiten. Daarnaast moet het riool ten allen tijde bereikbaar blijven voor beheer en onderhoud, zowel tijdens als na de bouw.
10. Wat gaat er gebeuren als er meer woningen op de bestaande riolering aangesloten worden?
Voor lozing van uitsluitend vuilwater heeft het hoofdriool voldoende capaciteit. Hemelwater dient daarom op eigen terrein geïnfiltreerd en/of geborgen/verwerkt te worden. Uit de door de ontwikkelende partij op te stellen watertoets zal tevens blijken of en welke aanvullende maatregelen nodig zijn, en hoe de ontwikkelende partij deze moet engineeren en uitvoeren. Hierbij worden de op de bewonersavond genoemde knelpunten meegenomen.
In de gemeentelijke melddesk zijn over de laatste 10 jaar over het algemeen meldingen binnengekomen van verstopte kolken. Er is dus wel enige mate van wateroverlast op straat bij hevige regenbuien (vooral achterpaden) maar niet in de woningen. Naar aanleiding van overlast bij Dreef 146, is in 2020 deze gehele hoek gereinigd en geïnspecteerd, en is geconstateerd dat er sommige aansluitingen dichtgegroeid zijn. Deze moeten handmatig worden hersteld.
11. Wat gaat er gebeuren als er een verandering optreedt in het (grond)waterpeil? Nu komt het water al omhoog tijdens hevige regenval.
We verwachten dat de huidige grondwaterstand niet zal wijzigen als gevolg van het bouwplan.
12. Welke consequenties heeft het eventueel verleggen van de riolering voor de huidige bewoners?
Tijdens de (mogelijke) verlegging kan kortstondige hinder ontstaan als gevolg van opgebroken weggedelen enz. Het optimaal functioneren van het bestaande riool is ten allen tijde geborgd.
13. Wat is bij het Waterschap bekend over de huidige GHG en GLG (gemiddelde hoogste/laagste grondwaterstand) van de omgeving De oude klok/Hoflaan/Dreef?
Binnen de bebouwde kom heeft de gemeente een grondwatermeetnet. Grondwaterstanden zijn openbaar, met de opmerking dat deze gegevens door allerlei oorzaken (seizoenen) en invloeden van buitenaf (heftige regenbuien, stuwings) continu sterk kunnen wisselen. Hierdoor fluctueren de details en gemiddelden per maand/jaaraanzienlijk (zie grondwaterstanden vanaf juli 2017 t/m juli 2020).



14. Worden er berekeningen/modellen/voorspellingen gemaakt door het waterschap als er ondergronds gebouwd gaat worden?

Nee, dit dient de ontwikkelende partij te doen. Waterschap en gemeente controleren. Indien de ontwikkelende partij toch ondergronds wenst te bouwen dan is vereist om dit in ieder geval waterdicht te doen tot aan het maaiveld, en zonder overlast voor de omgeving.

15. Komen de aansluitingen van de nieuwe woningen op het huidige hoofdriool uit en heeft het bestaande rioolstelsel voldoende capaciteit?

Voor de nieuwe woningen wordt een aansluiting gemaakt op het bestaande riool. Voor lozing van uitsluitend vuilwater heeft het bestaande riool voldoende capaciteit. Hemelwater dient daarom op eigen terrein geïnfiltereerd en/of geborgen/verwerkt te worden.

Tot slot

De gemeente waardeert het dat u als buurtbewoners sinds de inloopavond tijd gestoken heeft in het bundelen van vragen, bedenkingen en bezwaren. De gemeente probeert met de ruimtelijke kaders recht te doen aan deze unieke plek en heeft begrip voor uw belangen en woonbeleving.

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,

Steven Elfring, Projectleider



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG