

INSPRAAK EN NOTA VAN BEANTWOORDING DOESLAAN 40 LEIDERDORP

Initiatiefnemer van de voorziene ontwikkeling (inpassen van drie wooneenheden binnen de bestaande bebouwing) aan de Doeslaan 40 te Leiderdorp heeft begin mei 2019 het volgende bericht, inclusief het bij de gemeente ingediende principeverzoek (dit document bevat een toelichting op het initiatief) en de beantwoording van de gemeente daarop, aan alle adressen in de Doeslaan gestuurd:

Rotterdam, 04-05-2019

Beste burenen,

Goedendag, mijn naam is XXXXXXXX en ik ben de eigenaar van de Doeslaan 40 sinds 2016.

Onze visie is om van dit bedrijfsgebouw 3 riante woningen te maken met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hierdoor zal ons inziens het straatbeeld sterk verbeteren.

In het bijgevoegd principeverzoek staan meer details.

Ook hebben we het positieve antwoord van de gemeente Leiderdorp als bijlage erbij gedaan.

De gemeente wenst dat de (naaste) burenen al in dit stadium betrokken worden en hun standpunten mee te nemen in verdere stappen.

Zodoende deze brief/email.

Bestudeer de inhoud goed en geef Uw eerlijke mening alsmede op- en aanmerkingen.

Graag een reactie retour sturen binnen 3 weken.

Alvast bedankt.

XXXXXXXXXX & Familie

Van de volgende burenen is een reactie ontvangen, welke in onderstaande tekst behandeld worden.

Reactie 1.

Reactie 2.

Reactie 3.

Reactie 4.

Reactie 5.

Reactie 6.



Reactie nummer 1.

Integrale tekst van de reactie

Wij vinden het projectplan van Doeslaan 40 een goed initiatief. Minder leegstaande panden en betere onderhoud, zorgt voor herstel en verbetering van het aanzicht van onze straat. Enige opmerking, die als goed is volgens uw plan geen probleem meer moet zijn, zijn de parkeerproblemen in de straat. Als de eigenaren per woning 2 auto's hebben, dan komen er meer auto's in de straat te staan. Dat is met de tekorten van de parkeerplekken niet ten goede. Hoe ziet u dat voor u?

Antwoord van initiatiefnemer:

Bij het opstellen van het plan is voor wat betreft de parkeeroplossing rekening gehouden met het gemeentelijk beleid en heeft voorts afstemming plaatsgevonden met de gemeente. De gekozen parkeeroplossing volstaat in relatie tot het initiatief. Een nadere toelichting op het aspect parkeren wordt in hoofdstuk 5 van het wijzigingsplan gegeven.

Reactie nummer 2.

Integrale tekst van de reactie

Hartelijk dank voor u mail met uitgebreide plannen.

Om u ter wille te zijn, en omdat wij in principe niet tegen opknappen van uw bedrijfspand zijn, om het straat beeld te verbeteren, hoewel dit uit uw stukken nog niet kunnen opmaken, hebben wij alle stukken van onze vergunning maar weer eens doorgenomen en hebben wij bij onze adviseur van bureau bedrijfsadviseur en daarna op zijn aandringen bij onze advocaat advies gevraagd. Vandaar dat het even heeft geduurd. Helaas bent u niet de eerste eigenaar die graag woningen wil maken in het bedrijfspand Doeslaan 40. Bovendien is er ,ook nooit een bedrijfswoning in uw pand gerealiseerd en in het bestemmingsplan opgenomen. Zonder verder op details in te gaan willen wij u mededelen, dat zolang wij ons bedrijf hier uitoefenen, wij de bestemmingswisseling van uw pand niet gedogen, er zit teveel risico in dat wij daardoor in onze bedrijfsvoering belemmerd gaan worden.

Wij zullen dit natuurlijk ook , zoals wij al zo vaak hebben gedaan, bij de gemeente kenbaar maken.

Antwoord van initiatiefnemer:

De reactie bevat geen concrete punten, die van een beantwoording voorzien kunnen worden. In algemene zin kan gesteld worden dat de voorziene woonfunctie ter plaatse van de Doeslaan 40 goed past binnen de omgeving en, zo blijkt uit het bepaalde in hoofdstuk 5, niet tot nadelige effecten voor de bedrijfsvoering, inclusief ontwikkelingsmogelijkheden, van de Kleiwarenfabriek zal leiden. Voorts kan ter plaatse van de Doeslaan 40 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaan.

Reactie nummer 3.

Integrale tekst van de reactie

Wij hebben afgelopen donderdag, 6 juni, gesproken over jou plan ten aanzien van Doeslaan 40. Zoals besproken bijgevoegd de besproken bespreekpunten en bezwaren die ik heb tegen de voorgestelde plannen. Zoals je weet en ik heb aangegeven zijn er mij inziens genoeg alternatieven mogelijkheden met een iets minder groot winstmarge en een betere inpassing. Zoals jezelf aangaf zal indien, in welke vorm dan ook, aanpassingen plaats vinden er altijd rekening gehouden moeten worden met de omgeving en passende maatregelen getroffen moeten worden.

Graag zie ik mijn bespreekpunten terug in het voorontwerp. Vriendelijk verzoek om ons tijdige te informeren over de vervolg traject aangezien ik "in eens was verrast" door het principe verzoek.

Bijlage bij door inspreker aangedragen reactie

Leiderdorp, 6 juni 2019.

Betreft: - Besprekpunten Principeverzoek Doeslaan 40

Ontvangen documenten:

- Principeverzoek Doeslaan 40, dd 28-02-2019;
- Brief gem. Leiderdorp, Z/19/076696/148272 Principeverzoek Doeslaan 40 dd 06-03-2019

Wie:



De volgende punten worden besproken **zonder dat Voorontwerp** is ontvangen:

1. Dhr Uittenbogaard vraagt om overleg met mij en wil graag snel een reactie. Bijgaande de eerste reactie. Ik ga er vanuit dat er nog ruim voldoende tijd wordt gegeven op eventueel nog niet aangedragen punten in te brengen.
2. Dhr Uittenbogaard heeft nog geen voorontwerp met mij gedeeld, daarop kan ik dus inhoudelijk nog niet reageren. Deze brief is een reactie op het plan wat dhr Uittenbogaard 'principeverzoek' noemt. Zodra voorontwerp gereed is, ontvang ik dit graag met daarbij een toelichting en ga ik graag in overleg.
3. Ik heb bezwaar tegen 3 woningen op locatie Doeslaan 40. Hiervoor zijn meerdere redenen die ik hieronder zal toelichten:
 - a. Parkeerverlast in de straat
 - b. Verlies van privacy
 - c. Geluids- en milieuoverlast
 - d. Negatief effect op zonnering
 - e. Bebouwd oppervlak
 - f. Andere beleving
 - g. Impact op bestaande gevels
 - h. Oplossingen en alternatieven

Parkeren

- In de Doeslaan zijn beperkt parkeermogelijkheden. De vraag is of de huidige situatie voorziet in voldoende parkeerplaatsen.
- Hoe borgt dhr Uittenbogaard dat bewoners/bezoekers van Doeslaan 40 parkeren op eigen terrein en niet op openbare parkeerplaats? Hoe wordt voorkomen dat de parkeerplaatsen op het perceel straks als fietsenstalling, berging/opslag voor oude auto's, aanhangwagens wordt gebruikt? Of worden de parkeerplaatsen op Doeslaan 40 toegevoegd aan openbare parkeerplaatsen?
- Volgens huidige beleid "Addendum Parkeerbeleidsplan, Actualisatie van het Parkeerbeleidsplan 2012" van de gemeente Leiderdorp is de parkeernorm op 1,8 parkeerplaats per woning gesteld (bewoners en bezoekers). Het uitgangspunt in het Parkeerbeleidsplan is dat parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Bij de voorgestelde 3 woningen betekent dit dat er gezorgd moet worden voor 5,4 parkeerplaatsen, afgerond 6. De parkeerbelasting voor de Doeslaan wordt met 6 auto's extra fors verhoogd. In huidige bestemmingsplan, bedrijvigheid, parkeren "medewerkers" van een bedrijf overdag, terwijl bij veranderen naar wonen de parkeerdruk 's avonds, 's nachts en in het weekend fors toeneemt.
- Recentelijk heeft de gemeente Leiderdorp een verslag gedeeld met buurtbewoners, kenmerk Z/19/074711/148481 verslag bijeenkomst verkeer van 21 maart 2019, waarin uitdrukkelijk is gesproken over de parkeerproblemen in deze omgeving: parkeren voor uitritten, dubbel parkeren, verkeersveiligheid en hoge parkeerdruk. In het principe verzoek van eigenaar Doeslaan 40 wordt aangegeven dat gemeente Leiderdorp heeft aangegeven dat er twee

openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Wij begrijpen niet dat de gemeente deze zomaar toezegd, gezien de huidige parkeerdruk en in gesprek met dhr M. Goverde, heb ik begrepen dat dit nog lang geen uitgemaakte zaak is.

- In het principe verzoek van de eigenaar Doeslaan 40 wordt gesproken over een parkeeronderzoek Coffeng Goudappel. Hierin vallen een aantal zaken op:

1. De gevel van Doeslaan 42 wordt als grens gesteld. Ik zou graag willen dat ter bescherming [blauw veld] een aantal veiligheidspaaltes angebracht worden.
2. Door grotere geluidsbelasting op onze steensmuur dient mogelijk extra geluidsvoorzieningen angebracht te worden.
3. De maatvoering op de tekening van parkeeronderzoek Coffeng Goudappel is niet gelijk aan de werkelijkheid. Zo is de doorgang tussen het pand Doeslaan 40 en Doeslaan 42 niet 3,885m maar 3,31m.



Uitgangspunt dient goed verwoord te worden in de berekening. Noot: mocht de doorgang tussen Doeslaan 40 en Doeslaan 42 verbreed worden door de gevel van Doeslaan 40 in te korten heeft dit direct gevolg voor het openbaar parkeervak voor de Doeslaan 40. Deze wordt dan ingekort. Voldoet de afmeting van dit parkeervak dan nog aan de CROW afmeting voor parkeervakken?



4. Er is sprake van het verkleinen van het parkeervak voor Doeslaan 42 om zo beter de inrit in te kunnen rijden. Op dit moment passen er net 2 auto's op de parkeervakken voor Doeslaan 42. Bij het verkleinen wordt er een parkeervak weggenomen in de Doeslaan. Dit kan toch niet de bedoeling zijn. Zie bijgevoegde foto van huidige parkeervak.



5. De benadering van de parkeeronderzoek Coffeng Goudappel gaat uit van netjes geparkeerde auto's in de straat. In de praktijk zie je regelmatig dat auto's net niet helemaal binnen de lijnen geparkeerd zijn. Dit zal tot gevolg hebben dat in de praktijk het in- en uitrijden niet helemaal zo gaat als theoretisch is bedacht. Hoe wordt rekening gehouden met de praktijk situatie?

6. Er wordt gesuggereerd dat er geparkeerd kan worden onder de buitenruimte van



Doeslaan 40, die ontstaat als de gehele constructie aan een zijde weggehaald wordt. Er is geen rekening gehouden met ondersteuning door middel van liggers (hoogte van parkeerplaatsen wordt nog verder beperkt) en kolommen met bescherming (waardoor inparkeren nog lastiger zou worden). Wat zijn de eisen qua hoogte voor de parkeervakken?

Privacy

Op dit moment is het bestemmingsplan voor Doeslaan 40 'bedrijvigheid', dat wil zeggen dat er overdags gewerkt wordt, en 's avond, 's nachts, in de weekenden en op feestdagen niet. Dan genieten wij van rust en privacy. In de voorgestelde situatie is dat voorbij. Er kan namelijk rechtstreeks in de

tuin, woonkamer en slaapkamer naar binnen worden gekeken. Wij zouden het onbegrijpelijk vinden als ons woonplezier wordt opgeofferd voor de winst van de buurman.

Geluids- en milieuoverlast

Is er een geluids- en milieuberekening gemaakt over de impact op de omgeving en specifiek op Doeslaan 42? Graag ontvangen wij dit rapport en de conclusies. Wij zien op voorhand al een aantal knelpunten:

1. Meer autobeweging tussen Doeslaan 40 en 42 met direct impact op de lucht- en geluidskwaliteit in tuin van Doeslaan 42.
2. De buitengevel van Doeslaan 42 is een steensmuur zonder isolatie. Door de extra autobeweging, in- en uitloop van 3 woningen, een overdekte parkeerplaats met harde steenachtige materialen, zal er een forse toename zijn van geluidsoverlast.
3. Het realiseren van 3 woningen met een oppervlakte variërend van ca. 130-150m² betekent dat hier makkelijk 3 huishoudingen van 4/5 personen kunnen wonen, wat resulteert in 12-15 personen die, iedere dag meerdere keren via de "steeg" tussen Doeslaan 40 en 42 vertrekken en aankomen. De totale rust van 's avond, 's nachts, weekenden en feestdagen wordt in een keer te niet gedaan.
4. Zijn de eerder genomen besluiten en beslissingen over wonen naast de Kleiwarenfabriek niet strijdig met een besluit om het bestemmingsplan van Doeslaan 40 aan te passen naar 'wonen'?

Zonnering

In de huidige situatie hebben tuin en woning van Doeslaan 42 beperkt zon door de bebouwing van Doeslaan 40. Iedere aanpassing in de gevel en dak naar buiten en naar boven toe levert direct minder zon inval in de woning en in de tuin. Graag zien wij in voorontwerp dat hiermee rekeningen wordt gehouden door:

1. Huidige gevels en dakranden gezamenlijk in te meten en juiste maatvoering vast te stellen
2. Gevels niet naar buiten toe te brengen, maar van binnenuit isoleren
3. Dak en dakranden niet te verhogen maar alles binnen bestaande contouren houden.
4. Dit in het bestemmingsplan vast te leggen.

Bebouwd oppervlak

Huidige bestemmingsplan bedrijvigheid heeft een bebouwd oppervlak van bijna het gehele perceel. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt, dient het totale plan in ogenschouw genomen te worden. In meerder gemeentes in Nederland wordt als vuistregel aangehouden een bebouwd oppervlak van ca. 60% van het perceel. Waarom niet het bebouwd oppervlak hiermee in overeenstemming brengen?

Andere beleving

Het plan van Dhr Uittenbogaard past niet in het karakter van deze rustige straat met voornamelijk kleine woningen. Met de grootte van de woningen die beoogd zijn, kunnen er straks met gemak 3 gezinnen van 4 à 5 personen wonen met elk twee auto's.

Als het goed is heeft het archief van de gemeente ook nog de tekeningen van het oorspronkelijke object dat op het terrein van de Doeslaan 40 aan de waterzijde heeft gestaan. Waarom wordt dit niet in ere hersteld om dit stukje Leiderdorp zijn geschiedenis terug te geven?

Impact op bestaande gevels

Huidige fundatie aan de Doeslaan is "op staal" gebouwd. De oprit van Doeslaan 40 en de toegang tot de schuur/tuin van Doeslaan 42 is gemaakt van beton. Deze zit tegen de gevel van Doeslaan 42 op.

Zorgen die hierbij zijn:

1. Wat is de impact van de extra bewegingen op de oprit aan de gevel van de Doeslaan 42?
Dient de oprit "gedilateerd" te worden van de gevel Doeslaan 42?.

2. Ik vind dat er onderzoek gedaan moet worden naar mogelijke verzakkingen op en onder de oprit van de Doeslaan 40 omdat deze impact kunnen hebben op onze woning.

Oplossingen en alternatieven

Dhr Uittenbogaard is tot op heden niet bereid geweest om de volgende (minder winstgevende) alternatieven te overwegen:

Optie 1: één woning op dit perceel neer te zetten

Optie 2: twee woningen op dit perceel neer te zetten.

Bijna al mijn bezwaren zouden dan worden weggenomen:

1. Parkeer probleem in de Doeslaan wordt niet groter, maar zou bij één woning iets gereduceerd kunnen worden.
2. Onze privacy zou gewaarborgd blijven bij één woning
3. Geluids- en milieuproblemen fors minder bij één woning
4. Zonning wordt voor ons mogelijk zelfs beter
5. Beleving Doeslaan fors beter en passend
6. Gemeente Leiderdorp krijgt een prachtig aanzicht vanaf de Achthovenerweg en vanaf het water van de Does.

Overige punten

Duidelijk mag zijn dat ik tegen het realiseren van 3 woningen op Doeslaan 40 ben. Mocht dit plan toch doorgang vinden, dan dient er mijns inziens in het plan nog minimaal aandacht worden geschonken aan:

1. Brandveiligheid en bereikbaarheid brandweer.
2. Geen balkon/dakterrassen die rechtstreeks aansluiten op tuin van Doeslaan 42.
3. Waar is er plaats voor 3x 3 afvalcontainers (wordt de nieuwe standaard voor Leiderdorp)?
4. De erfgronden dienen nog vastgesteld te worden. Kadaster geeft voor Doeslaan 42 namelijk duidelijk 112m2 oppervlak aan. De eerste halve meter uit de gevel is waarschijnlijk onderdeel van perceel Doeslaan 42. Inmeten van de oppervlakte door Kadaster, waarbij beide partijen aanwezig zijn zou gewenst zijn, ter voorkoming dat in later stadium discussies ontstaan.
5. In huidige bestemmingsplan Doeslaan 42/40 zit deels een groenstrook tussen Doeslaan 40 en 42. Zou een aanwinst zijn voor de omgeving om dit ook werkelijk "groen te maken"
6. Zijn er grondverzakkingen op of rond Doeslaan 40? Wat betekent dit in relatie tot sloop van de gevel en de extra verkeersbelasting op nieuwe plan? Welke constructieve gevolgen kan dit hebben voor Doeslaan 42?
7. Riool van Doeslaan 40 en 42 komen bij elkaar uit op eigen terrein. Met extra huishoudens, wat betekent dit voor huidige systeem?
8. Wat als bewoners van Doeslaan 40 "busjes" rijden die niet passen in de eigen parkeerplaatsen op het perceel?
9. Hoe wordt recht van overpad gewaarborgd van Doeslaan 42 over het terrein van Doeslaan 40.
10. Hoe wordt vermeden dat auto's, fietsen en andere objecten voor de ingang van de schuur van Doeslaan 42 worden geplaatst?

Kiest de Gemeente Leiderdorp voor maximaal gewin voor dhr Uittenbogaard of kan er ook gekozen worden voor een tussenvariant, waarbij nog steeds winst gemaakt kan worden, door dhr Uittenbogaard, alleen iets minder?

Antwoord van initiatiefnemer

Ad parkeren: de parkeeroplossing is afgestemd met de gemeente en voldoet aan de parkeernota van de gemeente. Het voorziene initiatief is verschillende malen aangepast om het parkeervraagstuk op te lossen: er is derhalve een bovengemiddelde inspanning geleverd om in een goede parkeeroplossing te voorzien. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat er in de bestaande situatie een bedrijfsmatige functie gevestigd mag worden die een grotere parkeerdruk met zich mee kan brengen en welke niet binnen eigen terrein opgelost hoeft te worden.

Ad verlies van privacy: ook in de bestaande situatie mag op basis van het bestemmingsplan een (bedrijfsmatige) functie in de avonduren en tijdens de nacht uitgeoefend worden. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met het burendrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Deze bepalingen hebben tot doel om de privacy te borgen. Daarbij zal initiatiefnemer bij de uitvoering van het bouwplan maatregelen nemen om de privacy te borgen. Het is initiatiefnemer niet duidelijk waarom, zoals inspreker betoogd, minder woningen op de kavel niet tot gevolgen voor de privacy leiden en de voorzien drie woningen wel.

Ad geluid- en milieuoverlast: ook op basis van het bestaande bestemmingsplan zijn functies toegestaan die tot aan- en afrijdend verkeer kunnen leiden, meer nog dan het aantal verkeersbewegingen die de drie voorziene woningen zullen genereren. In het wijzigingsplan wordt voorts ingegaan op de gevolgen voor milieu en specifiek geluid.

Ad negatief effect op bezonning: het initiatief gaat uit van inpassing van de nieuwe woonfuncties binnen de bestaande bebouwing. Er zal daarom geen negatief effect zijn op de bezonning van aangrenzende gronden.

Ad bebouwd oppervlak: op dit punt wordt voldaan aan de voorwaarde die aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden is: er wordt geen extra bebouwing toegestaan. Deze afweging heeft reeds in het kader van het vigerend bestemmingsplan plaatsgevonden.

Ad andere beleving: initiatiefnemer heeft binnen het bestaande en toegestane kader een initiatief ontwikkeld dat naar zijn mening goed past bij de aard en schaal van de omgeving. Het door inspreker geschetste scenario van het gebruik van elke woning door 4 à 5 mensen acht initiatiefnemer gezien het type woning niet aannemelijk. De te realiseren appartementen lenen zich meer voor huishoudens van 1 à 2 personen, hetgeen andere intensiteiten met zich meebrengt.

Ad impact op bestaande gevels: ook in de bestaande situatie kan de oprit intensief door voertuigen gebruikt worden. Het is niet aannemelijk dat de nieuwe situatie tot negatieve effecten op bestaande gevels zal leiden.

Ad oplossingen en alternatieven: initiatiefnemer heeft de oplossingen en alternatieven die inspreker schetst in een eerder stadium overwogen. Deze alternatieven zijn financieel echter niet haalbaar.

Ad overige punten: inspreker uit zijn zorg over diverse uitvoeringspunten. Initiatiefnemer is uiteraard bereid om in samenspraak met de inspreker een voor beide partijen aanvaardbare oplossing/werkwijze te vinden ten aanzien van deze punten, dit met als uitgangspunt dat inspreker bij de uitvoering geen nadeel zal ondervinden.

Reactie nummer 4.

Integrale tekst van de reactie

Hartelijk dank voor uw uitgebreide berichtgeving met betrekking tot uw voorstel voor Doeslaan 40 in Leiderdorp.

Ik begrijp dat u voor ogen hebt om van het leegstaande bedrijfspand woongelegenheden te maken met het doel het straatbeeld sterk te verbeteren. Uit uw plannen blijkt wat mij betreft nog niet volledig op welke wijze het straatbeeld verbeterd gaat worden. Ik lees dat u kwalitatief hoogwaardige wooneenheden wil creëren. Ik zet mijn vragen hierover uiteen;

- Wat is het doel wat u wilt bereiken met dit project? Gaat u er zelf wonen of is het een investering?*
- De appartementen die u gaat realiseren; gaat u die verkopen? En zo ja wat is de inschatting van de verkoopprijs?*
- Indien u de appartementen gaat verhuren, gebeurt in de vrije sector of sociale huur?*
- Indien u de appartementen gaat verhuren, blijft u dan betrokken als verhuurder of schakelt u een tussenpersoon in?*

Ik ben van mening dat de antwoorden op bovenstaande van invloed zijn of de appartementen het straatbeeld zouden gaan verbeteren. De Doeslaan wordt (in verkoopadvertenties) beschreven als karakteristiek straatje. Er zijn veel nieuwe eigenaren in de straat die allemaal een flink hoge prijs hebben betaald voor hun huis. Belangrijk kenmerk van de Doeslaan is dat er het (relatief) rustig is. Verhuur (particulier of sociaal) of verkoop trekt verschillende mensen aan. Een investering voor u (op afstand vanuit Rotterdam, concludeer ik op basis van uw huidige correspondentieadres) zal ook invloed hebben op uw beschikbaarheid in geval van overlast bij verhuur. Ik wil mijn bezwaren uit tegen sociale huurwoning of goedkope koopwoningen. Uit het door u ingediende plan blijkt niet hoe hoog u de appartementen wil bouwen. U spreekt slechts over woonlagen. De maximaal toegestane hoogte in het huidige bestemmingsplan is 7 meter. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl - Doeslaan 40, Leiderdorp).

U schrijft dat woning 1 (direct gelegen aan de Doeslaan) een balkon zal krijgen. Het is mij niet geheel duidelijk of dit balkon aan de straat- of achterzijde wordt gemaakt. Op de tekening is niet duidelijk of het getekende (blauwe?) balkon bij woning 1 of 3 hoort. Omdat ik geen blauw getekend balkon aan de straatkant zie, neem ik aan dat het balkon aan de achterzijde wordt gerealiseerd. Aan de voorzijde zou wat mij betreft een afwijkend straatbeeld opleveren.

Ik stoor mij enorm aan de hoeveelheid scooters en brommers die het straatbeeld bepalen. Bij mijn burens op 41 (en 39) staan er soms wel 4 voor de deur (enkel van de bewoners!) en ook de burens aan 45 en 47 zijn in het bezit van een scooter. Deze staan bij de laatste twee op de stoep, maar bij nummer 39 en 41 nemen ze uitgebreid parkeergelegenheid in op de weg.

Het ligt in de lijn der verwachting dat de verhuurders/eigenaren van de door u gerealiseerde plannen ook in het bezit zullen zijn van scooters (gezien de enigszins 'afgelegen' plek).

Ik zou willen verzoeken ook hiervoor op eigen terrein een parkeerruimte te realiseren. Zo dat de nieuwe scooters niet op de openbare weg/stoep geplaatst worden.

Ik ben benieuwd naar de tijdsinvestering die u nodig denkt te hebben voor dit project en de verwachte overlast die dat dus voor ons zal hebben.

Concluderend; ik kan mij vinden in een plan waarin hoogwaardige koopwoningen (of huurwoningen in het hoge particuliere segment) worden gerealiseerd. Mochten mijn vragen onduidelijk zijn dan hoor ik het uiteraard graag.

Ik word graag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen (ook als t.z.t de woningen in de verkoop zouden gaan; wie weet is het interessant voor mij).

Antwoord van initiatiefnemer: de voorziene woningen worden ingepast binnen de bestaande gebouwen, van een verhoging van de gebouwen is derhalve geen sprake. De gevels worden opgeknapt/vernieuwd met kwalitatief goede materialen, hetgeen een positief effect op het straatbeeld zal hebben. De intentie van initiatiefnemer is om zelf een woning te bewonen. Voorts worden er geen buitenruimten aan de straatzijde gerealiseerd. Initiatiefnemer streeft er uiteraard naar om overlast voor de buurt, zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase, te minimaliseren/voorkomen en een positief effect op de woonomgeving te bewerkstelligen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om brommers/fietsen te stallen. De positionering van de woningen is afhankelijk van de marktsituatie. De intentie is niet om sociale huur/koop te realiseren.

Reactie nummer 5.

Integrale tekst van de reactie

Wat betreft Doeslaan 40 wil ik graag dat de voorkant aan de straat er mooi uit komt te zien . Verder geen grote schijnwerper in die fietspoort zodat dat bij mij in de huiskamer schijnt .

Antwoord initiatiefnemer: De gevels worden opgeknapt/vernieuwd met kwalitatief goede materialen, hetgeen een positief effect op het straatbeeld zal hebben. Het streven is om hinderlijke uitstraling van licht wordt zoveel als mogelijk te voorkomen

Reactie nummer 6.

Integrale tekst van de reactie

Allereerst wil ik u zeggen dat ik het een goed idee vindt het perceel te herontwikkelen, ik verwacht dat het straatbeeld hier positief door zal veranderen en hiermee ook een stukje overlast zal verdwijnen. U heeft ons gevraagd onze eerlijke mening te geven en ik wil aangeven dat wij ons wel beetje zorgen maken omtrent het parkeerverhaal en de sloop/bouw welke met het project gemoeid is. Hieronder een aantal op- en aanmerkingen en vragen:

- Parkeerplan parkeren op eigen terrein; goed idee in theorie maar in praktijk zullen de bewoners naar onze verwachting gewoon op straat parkeren en wanneer daar geen plaats is op parkeerplaatsen eigen terrein (parkeren op eigen terrein lijkt mij niet te waarborgen). Hiermee zullen er naar verwachting, uitgaande van 1,6 auto per adres, laten we zeggen 2 a 3 auto's extra in de straat komen te staan, met de al krappe parkeergelegenheid in de Doeslaan lijkt mij dit niet wenselijk.

- Gemeente zegt 2 parkeerplaatsen toe maar met inkorten van een parkeerplaats voor deur Doeslaan 42 zal dit ook een plaats kosten.

- Project nieuwbouw Doesbrug, u wellicht bekend, zal naar verwachting ook de nodige parkeerdruk gaan opleveren door verschuiving van parkeerzone van voor naar achterin de straat.

- Wat is de verwachte (periode van) overlast ten tijde van de sanering grond, sloop en bouw? Huizen hier zijn oud en kwetsbaar voor verzakkingen etc, op wie is eventuele schade aan ons huis te verhalen?

Ik zie uw reactie tegemoet.

Antwoord initiatiefnemer: het initiatief gaat uit van het invoegen van nieuwe functies binnen de bestaande bebouwing. De bouwwerkzaamheden zullen daardoor minder ingrijpend zijn dan bij volledige sloop/nieuwbouw. Juist grondwerkzaamheden leiden soms tot schade aan panden in de omgeving: deze werkzaamheden zijn niet van toepassing op dit project. Voor wat betreft de parkeeroplossing heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente: deze oplossing is toereikend. Het is aan de gemeente om het parkeervraagstuk in relatie tot andere projecten te beschouwen.