

**Nota van Beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties op het
voorontwerp bestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn**

Oktober 2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	33
1.1	Inhoud van deze nota	33
1.2	Overleg met instanties	33
2.	Procedure	44
3.	Wettelijk overleg.....	55
3.1	Inleiding.....	55
3.2	Reacties	55
3.3	Conclusie wettelijk overleg.....	66
4.1	Inleiding.....	77
4.2	Inspiraakreacties.....	77
4.3	Conclusie en wijzigingen	3333

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor het gebied rond het perceel De Beaufortweg 46 te Doorn. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door De Beaufortweg aan de noordzijde. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de achter- en zijkanten van de percelen aan de Notengaaarde. Het grasveldje (Indianenpark) aan de Notengaaard vormt, samen met de zijkant van het perceel De Beaufortweg 44, aan de westzijde de begrenzing van het plangebied. Tot slot vormt de singel en de groenstrook - waarachter zich het Schaffelaarslaantje bevindt - de oostelijke begrenzing van het plangebied.

Het bestemmingsplan beoogt 21 woningen mogelijk te maken op het perceel De Beaufortweg 46.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure
- het resultaat van het wettelijke overleg
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal instanties welke bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn vanaf 22 juni tot en met 2 augustus 2012 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van Beantwoording worden de insprekers onder toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens informatie verstrekt over de vervolgprocedure van het ontwerpbestemmingsplan. In de onderhavige fase is nog sprake van een voorontwerp bestemmingsplan. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennisname van de gemeenteraad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of I&M-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt. Het is tevens mogelijk tijdens deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. Het plan treedt dan pas in werking nadat op dit verzoek is beslist door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Van een aantal instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

3.2 Reacties

Reactie ontvangen van:

- Provincie Utrecht
- Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Geen reactie ontvangen van:

- WAC (WoonAdviesCommissie)
- Welstand en Monumenten Midden Nederland

Reactie 1

Op 21 juni 2012 heeft u ons laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan “De Beaufortweg 46 te Doorn” ter inzage ligt. U heeft ons daarbij verzocht of wij op- en/of aanmerkingen hebben op dit voorontwerpbestemmingsplan.

Ik heb kunnen concluderen dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals wij deze hebben opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Antwoord gemeente

Wij nemen deze reactie ter kennisgeving aan.

Reactie 2

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om:

- De bouw van een appartementencomplex en 7 rijwoningen;
- Al het afstromende regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Het plan leidt hiermee tot een verbetering van de waterhuishouding ten opzichte van de oorspronkelijke inrichting.

Wateradvies

Aanvullend op de waterparagraaf willen wij nog een aantal punten onder de aandacht brengen voor de verdere uitwerking van het plan:

- De balkons van het appartementencomplex dienen te worden aangesloten op de droogweerafvoer, zodat er geen risico is op de infiltratie van verontreinigd water door gebruik van bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen;
- Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast (bijvoorbeeld zink, lood, koper, bitumen) zonder KOMO-keurmerk op plaatsen waar deze in contact komen met regenwater, zoals gevels, dakgoten en regenpijpen;
- Kelders dienen waterdicht te worden uitgevoerd, zodat geen kans is op grondwateroverlast;
- Infiltratievoorzieningen dienen een noodoverloop te hebben op de naastgelegen watergang.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het ontwerpbestemmingsplan toe te sturen.

Ten slotte vragen wij u het rioleringsplan van het betreffende plangebied, wanneer dat is uitgewerkt aan ons toe te sturen ter goedkeuring.

Antwoord gemeente

Wij nemen het positieve besluit voor kennisgeving aan. De aandachtspunten zijn aan de initiatiefnemer doorgegeven en worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

3.3 Conclusie wettelijk overleg

De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

4. Inspraakreacties

4.1 Inleiding

Er zijn in totaal 24 inspraakreacties ingediend, waarvan 14 reacties inhoudelijk hetzelfde zijn.

De inspraakreacties zijn schriftelijk ingediend binnen de inspraaktermijn, welke liep tot en met 2 augustus 2012. De inspraakreacties worden daarom allemaal in beschouwing genomen.

Er is tevens een mondelinge inspraakreactie ingediend. Van deze reactie is een verslag gemaakt welke tevens onderdeel uitmaakt van deze nota.

4.2 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Ik zie een aantal argumenten die ervoor pleiten om aan dit perceel een andere bestemming te geven dan de nu geplande 21 woningen:

1. 15 appartementen en 6 drive-in woningen passen niet in deze wijk. De wijk bestaat uit eengezinswoningen, bewoond door een aantal jonge gezinnen met kinderen. De bestaande woningen hebben een tuin en directe toegang tot de straat. Kinderen spelen op straat en mensen maken een wandeling, al dan niet met hun hond. Appartementen en drive-in woningen tasten dit karakter aan.
2. De verkeersdruk zal toenemen. De Beaufortweg wordt nu al vaak als een 'drive-through'-weg gebruikt. U hoort waarschijnlijk net zoals ik regelmatig dat auto's die te hard rijden met hun onderkant tegen de verkeersdrempel in De Beaufortweg botsen. Van de 30 kilometer maximaal toegestane snelheid komt in de praktijk weinig terecht. Van enigerlei poging tot handhaving heb ik nooit iets gemerkt.
3. De kwaliteit van de wijk gaat achteruit als deze plek wordt bebouwd met woningen en appartementen. 21 woningen op deze plaats is te veel: het geheel wordt compact en massief volgebouwd. De kwaliteit van de wijk kan wel worden verbeterd door voor dit perceel een andere bestemming te kiezen die beter aansluit bij het karakter van de wijk. Er stond ooit een gebouwtje, waarin een dependance van de muziekschool was gevestigd. Waarom kan hier niet een vergelijkbare bestemming worden gerealiseerd, iets wat ten dienste staat van de gemeenschap van mensen die hier wonen? Een openbare voorziening, een gezondheidscentrum, een speelplaats voor kinderen, een ontmoetingsplaats voor bewoners?
4. Vanaf de jaren zestig zijn bestemmingsplannen voor De Beaufortweg aangepast en veranderd, ten nadele van de bewoners, door de bouw van woningen en door het inkrimpen van groenvoorzieningen.

Antwoord gemeente

- 1 U geeft terecht aan dat de wijk met name bestaat uit eengezinswoningen. Hieruit blijkt de primaire functie van de wijk, namelijk wonen. De geplande bebouwing van appartementen en grondgebonden rijwoningen sluit hierop aan. De wijk wordt gekenmerkt als een woonwijk met een gemengd karakter en een hogere bebouwingsdichtheid. De geplande bebouwing is op een ruimtelijk verantwoorde wijze goed in te passen. De bouw van zeven eengezinswoningen parallel aan de singel in het verlengde van bestaande rijwoningen maakt de bestaande bebouwing af. Door aan de kant van de De Beaufortweg het appartementengebouw te situeren is het mogelijk de groene ruimte aan de kop te benadrukken door een alzijdig gebouw te plaatsen met groen aan de kant van het

Schaffelaarslaantje. Het appartementengebouw komt qua bouwhoogte overeen met de omliggende bebouwing, namelijk 9,5 meter en in de hoek richting de tuin van de bestaande bebouwing is het volume lager. Door het realiseren van betaalbare appartementen wordt diversiteit gecreëerd in de wijk. Dit versterkt het gemengde karakter van deze buurt en doet niets af aan de kwaliteit van de wijk en tevens is het in lijn met het gemeentelijk beleid uit de Woonvisie. In deze visie is aangegeven dat in de periode tussen 2008-2017 de behoefte aan extra woningen rond de 320 in Doorn ligt. Bij het berekenen van dit aantal woningen is al rekening gehouden met de tendens dat het aantal huishoudens tot 2012 groeit en daarna stabiliseert en in de verdere toekomst weer wat afneemt. De vraag naar woningen komt voor het grootste deel uit de groep starters en gezinnen met lage tot middelhoge inkomens, waarbij het voorliggende plan voor een deel in de behoefte aan betaalbare woningen kan voorzien.

- 2 De Beaufortweg is door de gemeente aangewezen als een wijkontsluitingsweg (Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan). De gemeente vindt maximaal 10.000 voertuigbewegingen per etmaal op een wijkontsluitingsweg acceptabel. Uit de verkeerstellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied beneden 1.500 motorvoertuigen per etmaal ligt. Door de toevoeging van 21 woningen worden er circa 105 motorvoertuigbewegingen (5 x 21) per etmaal toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aantal motorvoertuigbewegingen op De Beaufortweg ruim binnen de 10.000 motorvoertuigbewegingen blijft zoals vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.
- 3 Zie de beantwoording onder punt 1.
- 4 In de structuurvisie 2030: 'Groen dusitaal' is De Beaufortweg 46 opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie. De gemeente streeft namelijk naar een stabiel bevolkingsaantal en naar redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding. De focus ligt bij het realiseren van woningbouw op groepen die moeilijk een passende woning kunnen vinden. Bij de herontwikkeling van De Beaufortweg ligt de focus op de sociale woningbouw. Binnen de huidige bestemming kan het plan van 21 woningen niet worden gerealiseerd, om die reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Conclusie inspraakreactie 1

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 2

Wij willen graag gebruik maken van de gelegenheid om te reageren op de mogelijkheid tot inspraak tegen het bestemmingsplan op de Beaufortweg.

Het is niet te begrijpen dat op een dergelijke plek een appartementencomplex gepland is. De Beaufortweg is een te mooi binnenkomen van ons dorp om op deze manier bezoedeld te worden.

Antwoord gemeente

De plek aan de kop van de serie rijwoningen langs het Schaffelaarslaantje is juist erg geschikt voor het realiseren van een appartementengebouw. Met name omdat een dergelijk gebouw alzijdig gericht is en er openbare, groene ruimte omheen gerealiseerd kan worden. Door het groen aan de kant van de Beaufortweg en het Schaffelaarslaantje te benadrukken en daar nadrukkelijk bebouwing en verhardingen te beperken wordt de groene, historische lijn van het Schaffelaarslaantje benadrukt en wordt het groen aan de overkant van De Beaufortweg bevestigd. Het binnenkomen vanaf deze kant van het dorp wordt dan door een heel markant gebouw juist benadrukt.

Conclusie inspraakreactie 2

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 3

1. Gisteravond hebben wij de voorlichtingsbijeenkomst in het cultuurhistoriehuis bezocht om ons te informeren over de plannen voor bebouwing van het terrein van het voormalige Kaaphuis. Uit de tekeningen en de verkregen toelichting blijkt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen erg miniem te noemen zijn. Er is daarbij uitgegaan van de geldende norm, daar hamert met van gemeentewege zeer duidelijk op. Ons standpunt is dat normen altijd worden vastgesteld en dat daarna een lange periode niets gebeurt, voordat die worden gewijzigd en dat ineens blijkt dat de norm omhoog moet. Het resultaat is dat er jaren onder die norm wordt geleefd. Kijk eens op de Vruchtenggaard en de zijstraten daarvan om te zien hoe het er daar nu met de normen van toen uit ziet. Een deel van de parkeerplaatsen wordt gevonden aan de Beaufortweg, voor het appartementengebouw, waardoor deze weg nog moeilijker berijdbaar wordt en het voor met name de melkauto's zeer moeilijk gaat worden om deze weg, die ze verplicht zijn te volgen, te blijven berijden. Dit wordt mede veroorzaakt door de smalle parkeerstroken die langs deze weg zijn neergelegd. Ook is de verkeersdrukte al erg hoog met sluisverkeer en zeer veel de sportaccommodaties bezoekende sporters en supporters.
2. Uitgaande van het feit dat wij als mensen toch ergens moeten wonen kunnen wij wel leven met de wijze van invulling, waarbij men uiteraard van mening kan verschillen over de vormgeving, aantallen e.d., maar we zien dat graag in samenhang met de omgeving. Voorst is van belang dat het voor de nieuwe bewoners ook een goede woonplaats moet zijn, zodat ze daar veilig kunnen wonen.

Over dit laatste punt bestaat onzerzijds enige twijfel, zoals dat geldt voor feitelijk de gehele wijk De Wijngaard. Stelt u zich eens een calamiteit voor waarbij dit gedeelte van het dorp moet worden geëvacueerd. Heeft u zich al eens gerealiseerd hoe dit in zijn werk zou moeten gaan? De gehele wijk moet over één weg, jawel De Beaufortweg dat gebied verlaten. Er zijn enkele mogelijkheden om met de fiets of lopend een andere kant op te gaan, maar het gros van de mensen zal toch de genoemde weg moeten volgen. Laat staan dat er ook nog hulpverleners de wijk in zouden moeten. Men hoeft geen hogere wiskunde gestudeerd te hebben om te beseffen tot welk een wanorde, zo niet erger, dit aanleiding zal geven. Is dat wat men voor zijn verantwoording wil nemen?

Dit zijn onze overwegingen/bezwaren bij het plan Beaufortweg 46.

Antwoord gemeente

1. De parkeerplaatsen zijn berekend aan de hand van de parkeernormen zoals deze zijn vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Dit beleidsdocument is in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Er is hier dus geen sprake van 'gedateerde' parkeernormen.
2. Het klopt dat de wijk De Wijngaard wordt ontsloten door één wijkontsluitingsweg: De Beaufortweg. Echter is de wijk voor nood- en hulpdiensten bij een calamiteit wel op meerdere manieren bereikbaar mocht de wijk via De Beaufortweg niet bereikbaar zijn.

Conclusie inspraakreactie 3

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 4

Ik deel mijn zorgen voor het bestemmingsplan hierbij mede.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie inspraakreactie 4

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Inspraakreactie 5

Bezwaar tegen het bouwplan. Mijn argument is dat ik geen hoogbouw wil. Ik ben tegen de verdwijning van het natuurgebied en uitzicht vrijheid. Een goede bouwlocatie is de Dorpsstraat of waar geen bos is, bijvoorbeeld Kampweg.

Antwoord gemeente

In het onderhavige plan is geen sprake van hoogbouw. Het appartementengebouw waar vermoedelijk op bedoeld wordt in deze reactie kan maximaal 9,5 meter hoog worden. Deze bouwhoogte is vergelijkbaar met de omringende, reeds bestaande bebouwing. Momenteel is sprake van een onbebouwd stuk grond, waar verwilderde gewassen groeien, maar dit is enkel het gevolg van de sloop van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van het verdwijnen van een natuurgebied.

Conclusie inspraakreactie 5

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 6

Ook wij maken ons zorgen over de bebouwing van het perceel Beaufortweg 46 te Doorn. Het gaat dan met name over de hoeveelheid woningen, de hoogte van de bebouwing en de ontsluiting van het gebied m.b.t. de verkeersdrukke.

Daarbij vinden wij het van de gemeente ongepast om een inspraakprocedure met de vakantieperiode te laten samenvallen. Ook de gemeente weet wanneer de zomervakantie begint en heeft een keuze om daar rekening mee te houden. Het feit dat dat niet is gebeurd, geeft al aan dat de gemeente de burgers niet serieus neemt.

Antwoord gemeente

De geplande bebouwing mag maximaal 9,5 meter hoog worden, waarmee direct aansluiting is gezocht bij de omliggende bebouwing. Het plan betreft het realiseren van 21 woningen, waarvan 7 rijwoningen en 14 appartementen in een gemengd gebied met een al hogere bebouwingsdichtheid. De bebouwing past hiermee direct in de wijk en de omgeving.

De Beaufortweg is door de gemeente aangewezen als een wijkontsluitingsweg (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan). De gemeente vindt maximaal 10.000 voertuigbewegingen per etmaal op een wijkontsluitingsweg acceptabel. Uit de verkeerstelling is gebleken dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied beneden 1.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal ligt. Door de toevoeging van 21 woningen worden er circa 105 motorvoertuigbewegingen (5 x 21) per etmaal toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aantal motorvoertuigbewegingen ruim binnen 10.000 motorvoertuigbewegingen blijft zoals vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juni 2012 tot en met 2 augustus 2012 ter inzage gelegen. Dit betekent dat het voorontwerpbestemmingsplan twee weken voor de zomervakantie ter inzage is gelegd, zodat een ieder kennis heeft kunnen nemen van de ter inzage legging van het bestemmingsplan. De (direct) omwonenden zijn daarnaast per brief op hoogte gesteld van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft op deze manier getracht een ieder in de gelegenheid te stellen een inspraakreactie geven.

Conclusie inspraakreactie 6

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 7

Als eigenaar van een pand aan de Notengaard, zie ik mij genoodzaakt schriftelijke reacties te geven op bovengenoemde onderwerp.

1. Nog niets gehoord van de opmerkingen, naar aanleiding van de inloopavond van 9 november 2010, alsmede van de aanvullende brief van 17 december 2010. Bij punt 2 van plaatsing schutting, heb ik nogmaals besproken met 't Sticht en architect. Deze wilde met de toekomstige bewoners zoeken naar een andere afscheiding. Mij lijkt het beter een gasenhek (hekwerk met gaas) van 2,00 meter hoog te plaatsen en daar 2,00 meter hoge klimopplanten aan vast te maken, alsook dit in de koopvoorwaarden te zetten.
Door mij bijgewerkte tekening van het inrichtingsgebied. Deze tekening is in Bijlage 1 van deze nota opgenomen.
2. De bewoners van het appartementencomplex komen 2 bij hun horende parkeerplaatsen te kort. Benodigd: $(11 \times 1,4 =) 15,4 + (3 \times 1,8 =) 5,4 = 20,8$ afgerond 21 stuks. Nu 19 stuks, dus 2 te kort. Deze 2 zijn op de situatietekening getekend helemaal aan het eind van de weg voor de splitlevelwoningen. Diegene die hiervan gebruik moet maken, moet dan helemaal van het appartementencomplex omrijden hierheen en dan weer helemaal teruglopen. Er is voldoende ruimte om deze bij de parkeerplaatsen van het appartementencomplex te voegen, waarmee een helehoop ergernis bij de getroffen wordt voorkomen. De weg kan dan ook korter aangelegd worden, het voetpad doortrekken, van het bestaande pad wordt druk gebruik gemaakt. Over de volle lengte van de weg, kan aan de kant van de singel geparkeerd worden, aangezien een auto maar +/- 1,8 meter breed is. Uit het schuurtje van de laatste woning kan het pad naar de weg aangelegd worden.
3. Ik heb deze woning gekocht, niet wetende dat er dicht tegen de tuin een draaikom wordt aangelegd. Doordat de draaikom wat verderaf komt te liggen, wordt ik wat gevrijwaard van het lawaai door achteruitrijden en draaien van de auto's en tevens de luchtverontreiniging. Ik slaap namelijk in de achter slaapkamer, grenzend aan het bouwplan en ben lawaai en luchtverontreiniging niet gewend. Een ernstige aantasting op mijn vrijheid als ik de ramen moet dichthouden en niet kan buiten zitten. Ik vraag mij af, of het aanbrengen van een draaikom wel nodig is. Dit zou weer wegaanleg besparen.
4. Een doorsteek voor fietsers aanbrengen bij Beaufortweg 44. Bij het trapje aan de voorkant van Notengaard 26 is een goot om fietsen naar boven te duwen of naar beneden te laten. Wordt nogal gebruik van gemaakt.
5. De bestaande zichtlijnen uit mijn woning dienen gehandhaafd te blijven. Ik kijk graag naar buiten.
6. Het voet/fietspad vanaf trappen bij de Notengaard wat daar schuin ligt handhaven, zoals het nu is in verband met de zichtassen.
7. Ik hoef toch geen verzoek voor planschade in te dienen?

Antwoord gemeente

1. De gemeente en de initiatiefnemer willen graag met omwonende overleggen op welke wijze dit het beste kan worden vormgegeven.
2. Het appartementengebouw respecteert het omliggende groen en versterkt hiermee de functie van groene laan van het Schaffelaarslaantje. Door realiseren van twee extra parkeerplaatsen direct grenzend aan het appartementengebouw wordt het groen beperkt. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.
3. In het zuiden van het plangebied worden twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Naast deze parkeerplaatsen is er ruimte om te keren. Het betreft echter een straat

die doodloopt voor gemotoriseerd verkeer. De verwachting is dan ook dat er weinig gebruikt zal worden gemaakt van de mogelijkheid om hier te keren.

4. De weg langs de grondgebonden woningen is voor gemotoriseerd verkeer niet doorgaand. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) is en blijft deze route doorgaand. De situatie ter plaatse van Notengaard 26 blijft ongewijzigd, met dien verstande dat er bestrating komt ter plaatse waar nu het zogenaamde 'olifantenpaadje' loopt.
5. De primaire zichtlijnen vanuit de hier bedoelde woning zijn gericht naar de oost- en de westkant, respectievelijk het Schaffelaarslaantje en de overzijde van de Notengaard. Deze zichtlijnen blijven volledig in stand en wijzigen niet door het plan.
6. Het voet- en fietspad vanaf de trappen bij de Notengaard blijft gehandhaafd.
7. Bij het ontwikkelen van de plannen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende woningen en overige bebouwing. Hierdoor is eventuele schade door bijvoorbeeld waardeverminderend effect vanuit de nieuwe bebouwing zo beperkt mogelijk gehouden. Het zou echter kunnen voorvallen dat in bepaalde gevallen toch sprake is van planschade. Na het onherroepelijk worden van een planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan, is het mogelijk een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. De gemeente schakelt vervolgens voor het behandelen van deze aanvraag een onafhankelijke en deskundige planschadebeoordelingscommissie in. Het advies van de planschadebeoordelingscommissie zal vervolgens door de gemeente worden meegenomen bij de uiteindelijke beslissing op uw aanvraag.

Conclusie inspraakreactie 7

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 8

Hierbij wil ik mijn bezwaren kenbaar maken inzake uw voorontwerp zoals aangekondigd per 22 juni 2012. Voor de duidelijkheid heb ik ze voor u genummerd:

1. Het is voor mij niet te begrijpen waarom u juist op het meest druk bebouwde deel van Doorn nog 21 extra woningen wenst te bouwen.
2. Bezwaar 1 wordt ondersteund door het feit dat er in Doorn diverse braakliggende terreinen zijn waar u direct kunt gaan bouwen zonder onze wijk nog zwaarder te belasten met inwoners en daarbij horend autoverkeer. Qua braakliggende terreinen kunt u denken aan het oude shell-terrein op het kruispunt en de plek van de oude gemeentewerf aan de Van Bennekomweg.
3. Bezwaar 2 wordt ondersteund door het ontbreken van een verkeersontsluitingsplan en berekening van de extra belasting van de Beaufortweg.
4. Verder is de redenering die u gebruikt in uw plan voor 3 bouwlocaties aan elkaar te koppelen en dan te besluiten dat alle sociale woningbouw in dit plan gerealiseerd dient te worden hoogst merkwaardig. Elk argument waarom deze 3 bouwlocaties als 1 en dezelfde locatie dienen te worden gezien ontbreekt. Daarbij is de wijk de Wijngaard al onevenredig hoog belast met sociale woningbouw met de daarbij behorende problematiek van armoede, overlast etc.
5. Ik maak dan ook bezwaar tegen het bouwen van het appartementencomplex. Naast de bezwaren als benoemd onder punt 4 is ook het punt van welstand een groot probleem. Het complex past eenvoudig niet in het straatbeeld en ontsiert de hele buurt.
6. In een eerdere fase is er een inspraakronde geweest en daarbij hebben veel mensen waaronder ikzelf een formulier ingeleverd met bezwaren. Ik ben zeer teleurgesteld dat u niets heeft gedaan als college met alle hierin naar voren gebrachte bezwaren. Dit geeft mij tocht het gevoel van schijndemocratie en ik heb hogere verwachtingen van u als gekozen bestuurders.

7. Een van die al eerder ingebrachte bezwaren is het rooien van de rij bomen die ons nu een mooi uitzicht geeft vanuit ons huis. Veel mensen hebben verzocht om deze bomenrij te sparen. U heeft daar niets mee gedaan.

Ik hoop dat u deze keer wel ingaat op de door mij naar voren gebrachte bezwaren. Ik hoor graag van u.

Antwoord gemeente

1. De woningen zijn juist gepland op deze locatie, waar het plan qua bebouwingsdichtheid goed aansluit bij omliggende bebouwing. Het realiseren van de woningen in Doorn is tevens een uitwerking van het gemeentelijk beleid uit de Woonvisie 2008, waarin een behoefte aan 320 extra woningen in de dorpskern van Doorn staat weergegeven. Dit plan levert een bijdrage aan de invulling van deze behoefte. Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 1 onder punten 1 en 3.
2. Voor verschillende ontwikkellocaties in Doorn zijn/worden er plannen ontwikkeld en/of zijn er gesprekken met initiatiefnemers c.q. ontwikkelaars om concrete afspraken te maken over de (her-)ontwikkeling. Het betreft hier onder andere bovengenoemde locaties.
3. Uit de verkeerstellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied beneden 1.500 motorvoertuigen per etmaal ligt. Door de toevoeging van 21 woningen worden er circa 105 motorvoertuigbewegingen (5 x 21) per etmaal toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aantal motorvoertuigbewegingen op De Beaufortweg ruim binnen de 10.000 motorvoertuigbewegingen blijft zoals vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.
4. Het gemeentelijk beleid is, dat wanneer de initiatiefnemer of ontwikkelaar het niet lukt om sociale woningbouw te realiseren in een project, de sociale woningbouw dan elders in de gemeente bij een bouwproject moet worden gecompenseerd.
5. Uit het welstandsadvies van 19 april 2011 blijkt juist het ontwerp van het appartementengebouw door de hoogteverschillen, gevelsprongen en het verschil in materiaalgebruik (hout en metselwerk) kleinschaliger oogt. De locatie leent zich goed voor een gebouw met een dergelijk volume en het gebouw markeert als het ware het tegenover liggende groen. Uit dit advies blijkt dat de geplande bebouwing juist zeer goed op deze locatie past en het groen in de buurt goed tot zijn recht laat komen. Van geplande bebouwing die niet in het straatbeeld zou passen of de buurt zou ontsieren is hier geen sprake.
6. De gemeenteraad heeft bij de besluitvorming aangaande het stedenbouwkundig plan De Beaufortweg uw opmerkingen, en die van de omwonenden, meegewogen in het besluit. De gemeenteraad heeft geconcludeerd dat het appartementsgebouw en de grondgebonden woningen, met bijbehorend woningbouwprogramma, op deze locatie passend is.
7. De gemeente en de initiatiefnemer willen graag met omwonende overleggen op welke wijze dit het beste kan worden vormgegeven.

Conclusie inspraakreactie 8

Deze inspraakreactie wordt deels gedeeld. De gemeente en ontwikkelaar gaan graag in overleg met de inspreker aangaande het bezwaar met betrekking tot de bomenrij.

Inspraakreactie 9

Deze inspraakreactie is door acht mensen ondertekend. Vanwege de leesbaarheid van deze nota is de reactie slechts eenmaal opgenomen en beantwoord. Uiteraard worden alle indieners afzonderlijk van de gemeentelijke reactie op de hoogte gebracht.

Naar aanleiding van uw brief van 22 juni jl. betreffende het Voorontwerp bestemmingsplan “De Beaufortweg 46” te Doorn, met uw kenmerk U12.08534, willen wij hierbij namens de omwonenden een reactie geven.

In navolging op onze inspreknotitie van 24 november 2010 en de vervolgbrief van 7 december 2010 aan de leden van de Raad, betreffende het Stedenbouwkundig Plan De Beaufortweg 46 te Doorn (deze beide documenten zijn onder punt 12 l en m toegevoegd aan deze reactie), willen wij hierbij als volgt reageren. Uit de toelichting tijdens de inloopbijeenkomst op donderdag 5 juli jl. kunnen wij helaas slechts concluderen, dat het proces ter realisering van dit bouwplan voortschrijdt en er niet of nauwelijks rekening gehouden met de mening van de omwonenden van dit beoogde bouwplan.

In vergelijking met onze inspreknotitie van 24 november 2010 zien wij voornamelijk achteruitgang op de door ons naar voren gebrachte punten, waarbij er totaal voorbij gegaan wordt aan ons hoofdbezwaar, namelijk dat er op deze plaats geen massale woningbouw moet komen. Ook onze in de brief van 7 december 2010 herhaalde uitnodiging tot een open overleg is volledig genegeerd.

Verslechtingen zijn onder andere:

1. Het aantal woningen is zeer tegen onze zin zelfs toegenomen van 19 tot 21, met bijbehorende aantallen parkeerplaatsen, terwijl wij juist veel minder woningen bepleit hebben, en zeker geen appartementen voor sociale woningbouw.
2. De behoefte aan woningen in Doorn is de afgelopen periode zeker niet toegenomen, eerder gedaald, omdat er nu meer woningen te koop staan +/- 230 t.o.v. ca 200 in 2010. Hiervan ook een aanzienlijk deel in de lagere prijsklassen. Hieraan zouden dan nog eens 21 woningen (bovenop de verdere bouwplannen in de Gemeente) toegevoegd worden. Het woningaanbod zal hierdoor alleen maar stijgen met nog meer druk op de verkoopprijzen tot gevolg. De inwoners van Doorn en speciaal in onze omgeving, zullen hierdoor benadeeld worden omdat de huizen nog moeilijker te verkopen zullen zijn en de prijzen meer dan nodig dalen t.g.v. het toegenomen aanbod.

Daarnaast zijn onze overige argumenten uit de eerdere inspreekreactie en bezwaren tegen het voorliggende Voorontwerpbestemmingsplan nog steeds onverkort van kracht, met de volgende toevoegingen:

3. De Gemeente lijkt herhaaldelijk de omgekeerde weg te bewandelen. Niet een goede Ruimtelijke Ordening zoals bedoeld is de basis van het beleid en (weer) een ontwerpbestemmingsplan, maar een project van een ontwikkelaar die naar verluidt de grond al verworven heeft. En daaraan moet het plan dan aangepast worden. Dit is niet de Koninklijke weg.
4. De Gemeente geeft aan dat de grondverkoop dient ter financiering van onder andere het Cultuurhuis. Dit is ons inziens een oneigenlijk argument, omdat de basis planologisch hoort te zijn. En als het voor Doorn dan al het zwaarst wegende argument is, omdat de gemeente onder financieel toezicht staat en aan herstelplannen werkt, moet er naar gebruiksvormen gekeken worden die maximaal aan dit financiële doel voldoen, i.p.v. een koppeling van bouwplannen die de projectontwikkelaar in staat stelt een project in de vrije sector (aan de Middenlaan) te realiseren. Gedacht kan worden aan kavels voor de vrije sector die mogelijk meer opbrengst kunnen realiseren dan het voorliggende plan. Dit is ook een beleidsuitgangspunt van de Rijksoverheid om de bevolking d.m.v. minder regels in staat te stellen meer volgens eigen wensen te wonen. De omwonenden zouden hierover ook graag met de gemeente in gesprek gaan, maar uw vertegenwoordiging tijdens de voorlichting op 5 juli weigerde hierop in te gaan.

Tenslotte: als het om financiële motieven gaat kunnen we nog veel meer groene plekken in Doorn opgeofferd en volgebouwd worden, we zijn immers een geroemde groene gemeente, en daarmee zou het financiële (wan)beleid blijkbaar goed geholpen zijn!

5. Bij het genoemde project aan de Middenlaan is er aan de omwonenden de keuze gelaten tussen (drie a vier) vrijstaande woningen of een appartementencomplex (zie o.a. de Raadsinformatiebrief d.d. 31 mei 2011). Een dergelijke keuze is aan ons niet geboden en wij vinden het onbegrijpelijk dat de Gemeente dus met twee maten meet.
6. Bij het project “Kaapse Hof” op het voormalige Kraanterrein prevaleert ook het belang van de projectontwikkelaar. Nadat er 39 woningen afgesproken en goedgekeurd waren, gaat de gemeente nu blijkbaar akkoord met slechts 25 woningen op 7500 m2 in een centrum gebied, omdat het project niet rendabel zou zijn voor de ontwikkelaar “mede gezien de crisis”. Maar dit illustreert nu juist de gewijzigde marktomstandigheden, waardoor er zeker minder behoefte is aan zoveel woningen, en een reden temeer “De Beaufortweg 46” niet door te laten gaan.
Overigens: als een projectontwikkelaar grote winsten maakt kan de gemeente ook geen geld terug claimen. Het blijft het gewone ondernemersrisico, positief of negatief.
7. Een plan als de “Kaapse Hof” gelegen in het centrumgebied, is bij uitstek geschikt voor een grotere bebouwingsdichtheid inclusief appartementen, omdat dit veel meer bij het bestaande karakter van het centrum aansluit. Het is onbegrijpelijk dat met daar deze mogelijkheden uit handen geeft om dan in een buurt met een heel ander, zeer groen karakter een (onnodig, zie boven) appartementencomplex te bouwen.
8. De gemeente handelt in strijd met de eigen Structuurvisie die stelt: alleen bouwen voor de behoeften van de eigen bewoners. De grote aantallen onverkoopbare woningen, zowel bestaand als nieuwbouw bewijzen dat er al ruim voldoende voorraad is.
9. Wij vinden het onjuist, dat er op deze kleine locatie een oververtegenwoordiging aan sociale woningbouw zou moeten komen. Als de Gemeente dan al vast wil houden aan het percentage van 30%, wat blijkbaar niet het geval is bij het voormalige Kraanterrein aan de Dorpsstraat, moet dat per bouwlocatie gescheiden, en niet overgeconcentreerd worden in onze wijk waar al in verhouding veel sociale woningen aanwezig zijn. We wijzen de koppeling met andere bouwlocaties en daardoor deze scheve verhoudingen dan ook finaal af.
10. De Toelichting spreekt van het behoud van bestaande kwaliteiten, “aangesloten op in de omgeving voorkomende functies en bouwstijlen” en “met inachtneming van de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving”. Hieraan wordt in het geheel niet voldaan. Zoals in de eerdere reacties aangegeven bestaat de omliggende bebouwing aan de De Beaufortweg uit twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande bungalows en aan de Notenggaard uit vrije sector eengezinshuizen. Een appartementencomplex past hier absoluut niet bij.
11. De De Beaufortweg is een laan met veel groen, volgend op de Buurtweg komende vanuit het buitengebied dat ook nog als Stillegebied is aangemerkt. Het bosgebied grenst aan de bungalows, waarna het open groene stukje volgt (waar men de 14 sociale appartementen projecteert), alvorens in de twee-onder-een-kap bebouwing over te gaan. Hier een appartementencomplex schaadt het aanzien van deze prachtige weg waarover men Doorn binnenkomt. Er is in onze gemeente buiten het centrumgebied ook geen enkele toegangsweg waar men bij de entree zulke gebouwen aantreft.
12. Een verdere beschrijving van de planologische bezwaren tegen dit plan treft u hieronder aan (weergave van de bijlage met planologische bezwaren):
 - a. Over de “Beaufortweg”: deze weg vormt in zijn verlenging van de ‘eeuwenoude’ Buurtweg, de zuidelijke begrenzing van de Doornse bebouwing en de heuvelrug bebossing, naar het open landschap richting het rivierenland. De Beaufortweg brengt ook de rechtstreekse relatie tot stand tussen ‘Huis Doorn’ en die zuidelijke begrenzing, en

overstijgt daarmee zijn betekenis van alleen maar ontsluitingsweg zijn voor “De Wijngaard”.

- b. De aan de weg gesitueerde woningen zijn alle woningen die woonruimte hebben op begane grond niveau, ergo “grondgebonden” woningen.
- c. Alle woningen in “De Wijngaard” hebben een expressieve kap.
- d. Langs de Beaufortweg kan slechts beperkt worden geparkeerd.
- e. Over het ruimtelijke concept: Het voorstel om aan het einde van de Beaufortweg, praktisch op de periferie met het buitengebied een massief plat-afgedekt blok te plaatsen als een “poort” naar Doorn, is gelet hetgeen bovenstaand werd beschreven, een daad van treurnis. Ook om bij dat blok 18-parkeerplaatsen te maken, zowel rechtstreeks aan De Beaufortweg gesitueerd, als d.m.v. een aparte ‘achterom’ weg langs het appartementenblok is een – zelfs levensgevaarlijke – plotselinge inbreuk op het karakter van deze weg.
- f. Over het voorstel voor een aparte entreeweg voor alleen de zeven-rijenwoningen: Met het voorstel om een weg te maken tussen het appartementenblok en het Schaffelaarslaantje, als entree naar zeven in rij-geplaatste woningen, wordt een ernstige aantasting veroorzaakt, van het belangrijker te achten historisch Schaffelaarslaantje binnen zijn eigen groene ruimte.
- g. De voorgestelde bebouwing eist de aanleg van 35 totaal misplaatste parkeerplaatsen.
- h. Over het bebouwingsvoorstel: als de huidige bebouwing langs de Beaufortweg zou worden doorgezet met grondgebonden woningen, dan zouden langs de weg in totaal drie à vier stuks woningen kunnen worden gerealiseerd van het type twee-onder-één-kap.
- i. Thans wordt voorgesteld te realiseren; 11-appartementen met 3-hoog woonniveau, plat afgedekt. Parkeren ook aan de Beaufortweg. Dit karakter is volkomen contrair met het huidige karakter van deze weg. Door het 3-hoogwonen wordt de privacy van de omringende woningen zeer ernstig aangetast.
- j. De totale bouwvlek voorziet niet zoals geclaimd alleen in de vervanging van de inmiddels afgebroken “bestaande bebouwing” van het voormalige Kaaphuis, maar neemt bijna al het zo schaarse groen weg uit de wijk de Wijngaard.
- k. In het projectvoorstel wordt een relatie gelegd met contracten voor de bebouwing van: Rijksweg 2-4a/Middenlaan 1/ De Beaufortweg 46, totaal 21-woningen. Deze relatie is niet opportuun en ontbeert elke rechtvaardiging.

Weergave van de inspreknotitie van 24 november 2010:

- l. Met verbazing hebben de omwonenden kennis genomen van het bouwplan De Beaufortweg 46 te Doorn, opgesteld door ‘t Sticht Ontwikkeling en Beheer, dat voorziet in een massaal appartementencomplex voor 13 woningen plus 6 vrije sector woningen. In wat zo ongeveer het enige aanwezige stukje groen in onze wijk is. De wijk De Wijngaard heeft al een grote bebouwingsdichtheid met heel weinig groen tussen De Beaufortweg, Hoogsteeg en de Wijngaardse Steeg. In een eerder ontwerp-bestemmingsplan heeft een ander bureau dit zelfs omschreven als stedelijke bebouwing en op de kaart van het bestemmingsplan is dit ook duidelijk te zien. Een karakter dus dat in de bestaande situatie al helemaal niet strookt met het door de nieuwe Gemeente Utrechtse Heuvelrug gedefinieerde beleidsuitgangspunt een groene gemeente te willen zijn.
 - Daarom is het onlogisch en niet passend juist het nog aanwezige schaarse groen op te offeren om daar 18 woningen bij te proppen.
 - Naar onze mening is de behoefte aan nieuwbouwwoningen op dit kleine groene gebied irrelevant, omdat er +/- 200 woningen in Doorn te koop staan. En er naast de in aanbouw zijnde nieuwe projecten (w.o. de Engweg), diverse bouwterreinen braak liggen. Zoals bijvoorbeeld het voormalige terrein van Kraan in het centrum, dat bij uitstek geschikt en bestemd is voor (zeer) grote aantallen woningen, inclusief de hier

voorgestelde appartementen. Deze passen ook beter in het centrumgebied. Maar o.a. ook de Van Bennekomweg en mogelijke locaties in andere delen van de Gemeente.

- Als er dan al enkele woningen op het terrein van het voormalige Kaaphuis (muziekhuis) moeten komen, dan het aantal beperken, geen appartementen, de bomen erachter in tact laten en alleen vrije sectorwoningen, omdat De Wijngaard al oververtegenwoordigd is met sociale woningbouw. Het in het voorstel aan de Raad gehanteerde argument, dat het project in de Wijngaard sociale woningbouw moet compenseren van de Oude Rijksstraatweg en de Middenlaan, is gezien het voorgaande niet gerechtvaardigd!
- Bij extra woningbouw zal de verkeersdrukte en het omgevingslawaaai aanzienlijk toenemen. Gezien de intensiteit van de bestaande wijk en de reeds aanwezige sportaccommodaties is dit ongewenst.
- Een appartementencomplex op deze locatie past in het geheel niet bij het karakter van de wijk. De omringende woningen bestaan uit eengezinshuizen, twee-onder-een kap en vrijstaande bungalows. Het complex is kolossaal van afmetingen (+/- 18 m x 25m x 10m) en heeft niet zoals gesuggereerd wordt een schuin dak, maar een dak met afgeschuinde vlakken. In feite is het dak dus meer een afgeknotte piramide met gigantische afmetingen. Zo'n kolos is zeker niet in harmonie met de bebouwing in de omgeving en voldoet dus niet aan de criteria.
- Een appartementencomplex direct aan de rand van het dorp schaadt het aanzien van de entree naar Doorn vanaf de Buurtweg /De Beaufortweg. Dit traject is onderdeel van de prachtige Heuvelrug toeristische route, die tot ver buiten onze gemeentegrenzen geroemd wordt.

Samenvattend kunnen we stellen, dat omwonenden zich niet kunnen verenigen met het voorliggende plan en we verzoeken de Raad het niet goed te keuren. Gaarne zijn we bereid met u in open overleg te treden. Met een bestemmingsplanwijziging die dit bouwplan mogelijk maakt kunnen we dan ook niet instemmen.

Weergave van de brief van 7 december 2010:

- m. In navolging op onze inspreknotitie (zie in deze nota onder punt l.) en de vergadering van de Raadscommissie Ruimte van 24 november jl. willen wij bij deze nogmaals reageren. Het heeft ons tijdens de vergadering verbaasd dat dit bouwplan door een meerderheid wordt gezien als een hamerstuk.
- Klaarblijkelijk wordt er geen rekening gehouden met de mening van omwonenden van het beoogde bouwplan. Er is tijdens de vergadering gezegd, dat er overleg is geweest met de omwonenden, echter dit is niet het geval. Er is een inloopavond georganiseerd, waarbij er individueel met de projectontwikkelaar over het bouwplan is gesproken. Daaruit kan niet, zoals ten onrechte door de Wethouder is gesteld, de conclusie worden getrokken dat de toonzetting positief was. Een meerderheid van de direct omwonenden is tegen dit plan, zoals uit de bijgesloten handtekeningenlijst blijkt. Verder is door de Gemeente geen open overleg geweest met ons, niet voor de Commissievergadering, noch erna, zoals gevraagd in de inspreknotitie van 24 november jl.

Het enige verschil in positieve zin t.a.v. het Stedenbouwkundig Plan De Beaufortweg 46 van 2010 is dat er visueel een beter aanzicht is gecreëerd voor de direct omwonenden t.a.v. de vrije sector woningen (waarvan we nog steeds vinden dat het aantal te groot is). Dit geldt zowel voor de woningen zelf als voor de beoogde groenstrook, dus de bomenrij voor de schuren van de woningen.

- n. Echter deze groenvoorziening staat op de kavels van de woningen en er is ons inziens dan ook geen zekerheid dat een dergelijke groenvoorziening gegarandeerd is voor de toekomst. Wij hechten hier grote waarde aan.

Onverlet bovenstaande willen we graag dat hiervoor een oplossing komt in het geval u niet instemt met onze bezwaren. Wij willen hier graag over in gesprek om een aanvaardbare oplossing te vinden.

Samenvattend kunnen we stellen, dat de omwonenden zich absoluut niet kunnen verenigen met het voorliggende ontwerpplan, en we verzoeken het College dan ook het niet in deze vorm goed te keuren, maar met ons in open overleg te treden om op een constructieve wijze tot een oplossing te komen voor wel passende vervangende bebouwing op het voormalige Kaaphuis-terrein.

Met een bestemmingsplanwijziging die dit bouwplan mogelijk maakt kunnen we dan ook niet akkoord gaan.

Antwoord gemeente

1. De reden waarom het woningbouwprogramma is gewijzigd is tweeledig. Enerzijds heeft de ontwikkelaar in overleg met de gemeente nog eens, gezien de huidige situatie van de woningmarkt, kritisch gekeken naar de verkoopbaarheid/courantheid van de vrije sector woningen. Door de beukmaat van de woningen iets te versmallen kunnen er niet 6 maar 7 vrije sector woningen gerealiseerd worden. De zuidelijke bouwgrens van de grondgebonden woningen wordt minimaal opgeschoven (met 1,2 meter). Als het gaat om beeld & massa verandert er niet veel, maar qua prijsstelling verwacht ontwikkelaar beter te kunnen aansluiten op de marktomstandigheden en worden de woningen hiermee voor een grotere groep potentiële kopers bereikbaar.
Anderzijds is door de invoering van het nieuwe bouwbesluit (oppervlakte berging minimaal 5 m²) het niet meer mogelijk om alle bergingen voor de appartementen op de begane grond te realiseren, zonder dat dit consequenties zou hebben voor het woonprogramma op de begane grond (verlies van één appartement). Als oplossing is aan de raad voorgesteld om alle bergingen ondergronds te realiseren. Nu er aanzienlijke kosten hiermee gemoeid zijn, is voor de mogelijkheid gekozen een extra woning op de begane grond te realiseren. De contour van het appartementengebouw is met de wijziging in het woningbouwprogramma niet gewijzigd. Door de bergingen ondergronds te realiseren wordt er namelijk geen m² bebouwd oppervlak toegevoegd.
2. De gemeente streeft naar een stabiel bevolkingsaantal en naar een redelijk evenwichtige verdeling van bevolkingsgroepen in leeftijd, inkomen en opleiding. Daarmee kan de gemeente de samenleving sociaal en functioneel duurzaam in stand houden. Daarom wordt er binnen de gemeente alleen gebouwd voor de behoefte de inwoners van de Utrechtse Heuvelrug. De focus ligt daarbij op groepen die moeilijk een passende woning kunnen vinden. De ontwikkeling van De Beaufortweg draagt bij aan deze doelstelling. Een groot deel van de te ontwikkelen woningen bevinden zich namelijk in het sociale segment. Aan deze woningen is binnen de gemeente een grote behoefte.
3. In december 2010 is door de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is na uitvoerig overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot stand gekomen. De raad heeft geconstateerd dat het stedenbouwkundig plan, met bijbehorend woningbouwprogramma, voldoet aan het gemeentelijk beleid, en heeft hierbij ook de reacties van de omwonenden meegewogen. Daarmee heeft de gemeenteraad het kader gesteld voor de ontwikkeling van Beaufortweg 46. Vervolgens is in juli 2012 een koop- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.
4. Het financiële aspect is voor de gemeente niet het belangrijkste argument om het perceel aan De Beaufortweg 46 te herontwikkelen. De gemeente wil in de woningbouwbehoefte voorzien van de inwoners van de gemeente. De ontwikkeling van Beaufortweg 46 draagt daar aan bij. Opbrengstmaximalisatie is daarbij niet aan de orde, bij de planontwikkeling wordt namelijk

getoetst aan het gemeentelijk beleid, onder andere de Woonvisie. Hierin staat opgenomen dat minimaal 30% in het sociale segment gerealiseerd dient te worden. 100% vrije sector is daarmee in strijd met het beleid, en draagt tevens niet bij aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

5. Bij het ontwikkelen van een woningbouwplan voor de locatie Middenlaan 1 is in eerste instantie uitgegaan van de reeds in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een appartementengebouw. Bij de nadere uitwerking hiervan is geconcludeerd dat enkele vrijstaande woningen op de locatie een mooie oplossing zou zijn voor woningbouw op deze plek. Deze afweging is door de gemeente gemaakt en staat los van de voorkeur van de omwonenden. Daarnaast wordt hier vermeld dat er nadrukkelijk geen sprake van is dat dit appartementengebouw dan verplaatst zou zijn naar de De Beaufortweg. Hiervan is absoluut geen sprake. Een appartementengebouw op de hoek van de De Beaufortweg en het Schaffelaarslaantje is vanuit stedenbouwkundig oogpunt de mooiste oplossing voor woningbouw op dat perceel.
6. De woningen in het plan 'Kaapse Hof' in 2007 in verkoop gebracht. Het is destijds gebleken dat deze woningen niet aansloten op de vraag vanuit de markt. De gemeente vindt het zeer wenselijk dat het braakliggende terrein in het centrum van Doorn in zo'n kort mogelijke periode wordt herontwikkeld. Om die reden is in overleg met de ontwikkelaar een nieuw plan ontwikkeld dat beter aansluit bij de huidige vraag uit de markt. Ook in deze ontwikkeling prevaleert het belang van de gemeente, die wil namelijk voorzien in de woningbehoefte en een zo'n aantrekkelijk mogelijk centrum (cq. zo min mogelijk braakliggende terreinen).
7. De locatie van de 'Kaapse Hof' is gelegen in een oud dorpscentrum met de daarbij behorende karakteristieke uitstraling. Deze locatie is niet te vergelijken met het perceel aan de De Beaufortweg 46. Voor overige: inspraakreactie 1 onder punt 1.
8. De structuurvisie geeft heel duidelijk de onderhavige locatie aan als ontwikkellocatie binnen de rode contouren. Tevens staat op pagina 41 van de structuurvisie dat het beleid voor wijken in de dorpen van de gemeente wordt gericht op de woonfunctie. Overige functies worden geconcentreerd in de centrumgebieden. Er is geen sprake van strijdigheid met dit beleid.
9. Het gemeentelijk beleid houdt in, dat wanneer de initiatiefnemer of ontwikkelaar het niet lukt om sociale woningbouw te realiseren in een project, de sociale woningbouw dan elders in de gemeente bij een bouwproject moet worden gecompenseerd.
10. Het appartementengebouw respecteert zoveel mogelijk het omliggende groen en versterkt hiermee juist de functie van groene laan van het Schaffelaarslaantje. Tevens wordt het groen aan de overzijde benadrukt door dit ontwerp en wordt een groene interval gerealiseerd langs De Beaufortweg op dit punt. Eengezinswoningen op deze plek zouden dit geheel onrecht aandoen. In de wijk is nu ook al sprake van gemengde structuur met sociale woningbouw.
11. Aansluitend op het vorige punt kan vermeld worden dat wij de gekozen vorm van bebouwing juist wel vinden passen op deze locatie. De gekozen vorm van het appartementengebouw zorgt voor een ruime groene omkadering die zou ontbreken als gekozen wordt voor rijwoningen of twee-onder-een-kapwoningen. Los daarvan is de Beaufortweg geen officiële entree weg Doorn in. De hoofdentree loopt via de Dorpsstraat.
12. a. het voorliggende plan doet niets af aan hetgeen gesteld wordt onder dit punt van de inspraakreactie.
b. zoals uit de punten 10 en 11 van deze beantwoording al blijkt zou een plan met enkel grondgebonden woningen verdeeld over het gehele plangebied aan de De Beaufortweg in onze ogen geen recht doen aan de omgeving. Tevens kan gesteld worden dat in het appartementengebouw wel degelijk ook op de begane grond gewoond zal worden. De keuze voor het appartementengebouw is mede ingegeven door de behoefte aan betaalbare woningen binnen de gemeente en het dorp Doorn als afzonderlijke woonkern en de

mogelijkheid een ruime zetting voor het gebouw te creëren om een groene uitstraling te behouden op deze locatie.

c. De Wijngaard is een eigentijdse gemengde woonwijk met historische lijnen en bestaande groenstructuren. Het plan is een eigentijdse toevoeging in dit bestaande stedelijk gebied waarbij zowel rij woningen als een appartementengebouw met dezelfde signatuur worden gerealiseerd, waardoor een inbreiding ontstaat die als een geheel binnen de wijk wordt ingepast.

d. Op basis van de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan is de behoefte aan parkeerplaatsen berekend. Er is behoefte aan 35 parkeerplaatsen, deze worden in het plangebied ook gerealiseerd. Hiermee wordt aan de norm voldaan.

e. voor de keuze van de situering van het appartementengebouw wordt verwezen naar de punten 10 en 11 van de beantwoording van deze reactie. Op deze 'markante' plek is gekozen voor een eigentijds gebouw. Door de parkeerplaatsen achter en ten westen van het gebouw te realiseren, worden de 'buitenranden' van het perceel zo groen mogelijk gehouden. Dit respecteert de groene zone en het zicht hierop, ter hoogte van de singel en het Schaffelaarslaantje, waarmee de bebouwing op een ruimtelijk verantwoorde wijze wordt ingepast.

f. Er is gekozen voor een weg aan deze zijde van de rij woningen, omdat dit de veiligste en stedenbouwkundig meest inpasbare oplossing is. Door de weg aan deze zijde van de geplande bebouwing te situeren wordt meer aansluiting gevonden bij de bestaande bebouwing en wordt het vierkant van het Indianenveldje met aansluitend de achtertuinen van de woningen aan alle zijden niet verstoord.

g. Dat klopt, op basis van het woningbouwprogramma is er behoefte van 35 parkeerplaatsen.

h. Zie hiervoor de beantwoording onder de punten 10 en 11 van deze inspraakreactie.

i. Er wordt momenteel ook geparkeerd langs de De Beaufortweg. De overige parkeerplaatsen voor het appartementengebouw zijn juist van de weg af gesitueerd. U stelt dat door 3-hoog wonen de privacy van de omliggende woningen zeer ernstig wordt aangetast. Er is met circa 17 meter voldoende afstand tot belendende panden waardoor inkijk wordt voorkomen. Tevens is de zichtlijn gesitueerd op de zijgevel van de woning. De afstand tot naastgelegen panden is alleszins redelijk en van een onevenredige aantasting van de privacy kan in alle redelijkheid niet worden gesproken.

j. Niet valt te ontkennen dat ten opzichte van de oude voetprint van het Kaaphuis sprake is van een uitbreiding van de bebouwing. Echter, het voorliggende plan doet, zoals uit punten 10 en 11 van de beantwoording van deze reactie blijkt, recht aan de kwaliteit van het gebied en volgt uit onze beleidsuitgangspunten zoals verwoord onder punt 12b van de beantwoording van uw reactie.

k. Zie punt 9 van de beantwoording van deze reactie.

l. Het bouwvolume van het appartementengebouw als gepresenteerd op de inloopavond van 9 november 2010 werd (gedeeltelijk) door omwonenden omschreven als massaal ('afgeknotte piramide') en de houten gevel en dakvlakken niet als passend in de buurt. Hier is op ingesprongen door de hoofdmassa te geleiden, waarbij het geheel kleinschaliger en als een grote villa oogt. Door de indeling van ramen en balkons niet te laten repeteren is het klassieke beeld van een appartementengebouw vermeden. Tevens is in het verticale vlak een geleiding gemaakt, waarbij de onderste lagen wit gekeimd metselwerk zijn, en de bovenste zwart hout. Ook hierdoor ontstaat eerder het beeld van een villa dan een appartementengebouw, mede doordat de 'gootlijn' tussen metselwerk en houten gevel in hoogte varieert. De verticale houten gevels geven wel het beeld van een dakvlak, maar maken het ook mogelijk goede appartementen te maken. De massa op de hoek bij woning Beaufortweg 44 en het grasveld is op twee bouwlagen gehouden in plaats van drie. Hierdoor sluit deze nog beter aan op de bestaande hoogte, is het gebouw niet te zwaar aanwezig en waarborgt het de privacy richting

de achtertuinen van de bestaande woningen. Ook is het volume meer dan 3 meter verschoven richting de singel. Met positionering en grootte van ramen en balkons, leefruimten in de appartementen en het zicht daaruit, is rekening gehouden met de relatie tot de bestaande woningen en tuinen. Directe inkijk is daarbij zoveel mogelijk vermeden.

De woningen kennen eenzelfde opzet van volumes, geleiding, materialisering, en passen daarmee net zo goed binnen het plan en vormen een eenheid. Split-level is passend in de buurt, en het feit dat de woningen drive-in principe van parkeren hebben kan alleen als positief uitgelegd worden: minder auto's in het straatbeeld, leven en tuin op maaiveld aan grasveld, wonen op verdieping aan singel hetgeen ervoor zorgt dat deze zijde zoveel mogelijk groene publieke ruimte blijft, met toevoeging van sociale controle.

- Het plan sluit aan bij het gemengde karakter van de wijk Wijngaard en is juist hier gerechtvaardigd, omdat de wijk al een hogere bebouwingsdichtheid kent. Door het situeren van het appartementengebouw op de kop van het plangebied wordt het groene karakter van dit punt en de omgeving gerespecteerd. Hierbij kan vermeld worden dat de ontwikkeling van dit inbreidingsplan aansluit bij het vastgestelde beleid in de structuurvisie 'Groen dus vitaal' waar deze locatie aan de De Beaufortweg als ontwikkellocatie is aangegeven.
Overigens oogt de locatie momenteel wel groen, maar de bestemming is maatschappelijk. Hier zijn een gebouw met bijbehorende bijgebouwen en parkeerplaatsen toegestaan met de bijbehorende maatschappelijke activiteiten. Onder deze bestemming kan ook het groen niet kan worden gegarandeerd. Nu is gekozen voor een plan waarbij het groen juist wordt beschermd met de bestemming 'Groen'.
 - Voor de door u genoemde locaties zijn plannen in voorbereiding.
 - De wijk De Wijngaard is een gemengde buurt met vrije sectorwoningen en sociale woningbouw die op een stedelijke wijze zijn ingevuld. Naast het feit dat uit het gemeentelijk beleid volgt dat sociale woningbouw verplicht onderdeel uitmaakt van ieder nieuwbouwproject kan worden gesteld dat het gemengde karakter van voorliggende plan naadloos aansluit bij de hele wijk De Wijngaard.
 - Uit de verkeerstellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied beneden 1.500 motorvoertuigen per etmaal ligt. Door de toevoeging van 21 woningen worden er circa 105 motorvoertuigbewegingen (5 x 21) per etmaal toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aantal motorvoertuigbewegingen op De Beaufortweg ruim binnen de 10.000 motorvoertuigbewegingen blijft zoals vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.
 - Mede naar aanleiding van deze reactie is het plan gewijzigd. In het huidige/voorliggende plan is geen sprake meer van een kolossaal gebouw met afgeschuinde dakvlakken, maar van een gebouw dat meer in harmonie met de omgeving wordt vormgegeven. Tevens is het gebouw niet te massaal en wordt qua hoogte direct aangesloten bij de omringende bebouwing met 9,5 meter.
 - Zoals uit de punten 10 en 11 van de beantwoording van uw inspraakreactie blijkt, is geen sprake van aantasting van het aanzien van de locatie of de door u zo genoemde 'entree' naar Doorn vanaf de De Beaufortweg/Buurtweg.
- m. De gemeenteraad heeft bij de besluitvorming aangaande het stedenbouwkundig plan de inspreknotitie meegewogen. De gemeenteraad heeft geconstateerd dat het stedenbouwkundig plan passend is voor deze locatie en voldoet aan het gemeentelijk beleid.
- n. De gemeente en de initiatiefnemer willen graag met omwonende overleggen op welke wijze dit het beste kan worden vormgegeven.

Deze inspraakreactie wordt deels gedeeld. De gemeente en ontwikkelaar gaan graag in overleg met de inspreker aangaande het bezwaar met betrekking tot de bomerij.

Inspraakreactie 10

Naar aanleiding van uw brief d.d. 22 juni 2012 betreffende het Voorontwerp bestemmingsplan “de Beaufortweg 46” te Doorn, met uw kenmerk U12.08534 willen wij u laten weten dat wij ons aansluiten bij de bedenkingen van omwonenden zoals verwoord in bijgaande brief d.d. 19 juli 2012. Wij zijn van mening dat er op deze plaats op de Beaufortweg geen massale woningbouw moet komen, motivatie treft u in bijgaande brief aan.

Helaas waren wij door de op zijn minst gesproken ongelukkige planning – tijdens de schoolvakantie! - van de inspraakprocedure niet in de gelegenheid mee te tekenen op bijgaande brief (Zie volledige weergave onder Inspraakreactie 9).

Antwoord gemeente

Voor de beantwoording van uw inspraakreactie verwijzen we naar de beantwoording onder Inspraakreactie 9.

Conclusie inspraakreactie 10

Deze inspraakreactie wordt deels gedeeld. De gemeente en ontwikkelaar gaan graag in overleg met de inspreker aangaande het bezwaar met betrekking tot de bomerij.

Inspraakreactie 11

In het schrijven van 22 juli jl. hebben direct omwonenden reeds een groot aantal bezwaren aangetekend tegen het Voorontwerpbestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn. In dit schrijven wil ik aan de hand van kwantitatieve gegevens ingaan op (het ontbreken van) de noodzaak van bebouwing en de mogelijke directe financiële gevolgen voor een aantal omwonenden in de omgeving.

Het plan houdt in de bouw van 7 woningen in de prijsklasse van 400.000-500.000 euro en 14 sociale appartementen in de prijsklasse 150.000-200.000 euro. Om te zien of er gronden zijn voor de noodzaak van deze bouw heb ik de behoefte onderzocht aan de hand van gegevens op funda.nl. Als uitgangsdatum is 09-07-2012 genomen.

De volgende stappen zijn ondernomen:

1. Het aanbod in de prijsklasse 400.000-500.000 euro is bepaald in de omgeving van de Beaufortweg 46 in een straal van 1, 2, 5, 10 en 15 kilometer.
2. Het aantal verkochte woningen in de prijsklasse van 400.000-500.000 euro is bepaald in de omgeving van de Beaufortweg 46 in een straal van 1,2, 5, 10 en 15 kilometer.
3. Het aanbod in de prijsklasse 150.000-200.000 euro is bepaald in de omgeving van de Beaufortweg 46 in een straal van 1,2, 5,10 en 15 kilometer.
4. Het aantal verkochte woningen in prijsklasse van 150.000-200.000 euro is bepaald in de omgeving van de Beaufortweg 46 in een straal van 1, 2, 5, 10 en 15 kilometer.
5. Met behulp van de gegevens gevonden onder 1 en 2 is de kans op verkoop binnen 1 jaar berekend voor de woningen in de prijsklasse 400.000-500.000 euro. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de woningmarkt in het komende jaar niet in belangrijke mate zal veranderen.
6. Met behulp van de gegevens gevonden onder 3 en 4 is de kans op verkoop binnen 1 jaar berekend voor de woningen in de prijsklasse 150.000-200.000 euro. Ook voor deze prijsklasse wordt uitgegaan van een niet-veranderende woningmarkt in het komende jaar.

De resultaten voor de woningen in de prijsklasse 400.000-500.000 euro zijn weergegeven in tabel 1 en voor de prijsklasse 150.000-200.000 euro in tabel 2.

Tabel 1. Overzicht prijsklasse 400.000-500.000 euro			
Regio in straal in km	Aanbod	Verkocht in laatste 12 maanden	Kans p verkoop binnen 12 maanden (%)
1	8	0	0
2	23	4	17,4
5	121	22	18,2
10	422	116	27,2
15	897	274	30,5

Tabel 2. Overzicht prijsklasse 150.000-200.000 euro			
Regio in straal in km	Aanbod	Verkocht in laatste 12 maanden	Kans p verkoop binnen 12 maanden (%)
1	13	1	7,7
2	18	7	38,9
5	48	20	41,7
10	419	202	48,2
15	1205	669	55,5

De volgende conclusies lijken gerechtvaardigd:

1. Voor de gehele regio geldt dat het huidige aanbod van wooneenheden voor beide prijsklassen meer dan voldoende is.
2. De kans op verkoop in de onmiddellijke omgeving van de Beaufortweg 46 (binnen straal van 2 km) is voor beide prijsklassen aanzienlijk minder dan in de meer perifeer gelegen gebieden.
3. Bebouwing van de Beaufortweg 46 zal ten gunste van het grotere aanbod, bij een onveranderde markt, in de onmiddellijke omgeving (binnen straal van 2 km) leiden tot een aanzienlijke daling van de kans van verkoop voor verkopers in dit gebied. Bijvoorbeeld: door de bouw van 14 woningen in de prijsklasse 150.000-200.000 euro zal de kans op verkoop binnen de 2 km regio dalen naar $7/(18+14) \times 100\% = 21,8\%$. Dit zal voor de verkopers een negatief effect hebben op de verkoopprijs van hun huizen.

Mijns inziens lijkt de conclusie dan ook gerechtvaardigd dat andere motieven dan invulling van een behoefte de grondslag vormen om tot bebouwing van de Beaufortweg 46 over te gaan. Dat een aantal bewoners (de huidige verkopers van huizen, ben zelf geen verkoper) hier direct financiële schade door leiden lijkt in het plan van het College aan voorbij te zijn gegaan.

Op grond van het bovenstaande en hetgeen door de direct omwonenden in hun brief van 19 juli j.l. is aangegeven, meen ik het gerechtvaardigd te verzoeken het voorontwerpbestemmingsplan in deze vorm terug te nemen.

Antwoord gemeente

Uit de Woonvisie 2008 blijkt dat er in Doorn een behoefte aan extra woningbouw is ter hoogte van circa 320 woningen. Bij de berekening van dit aantal is al rekening gehouden met het teruglopen van de groei van het aantal huishoudens binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug als geheel en de dorpskern van Doorn specifiek. Dit plan draagt voor een klein deel bij aan de invulling van deze woningbehoefte. De De Beaufortweg is in de structuurvisie 'Groen dus vitaal' aangemerkt als ontwikkellocatie in de gemeente Doorn. De locatie leent zich uitstekend voor een inbreidingsplan, zoals het voorliggende plan. De hogere bebouwingsdichtheid van de wijk De Wijngaard en de gemengde structuur van de wijk bieden een prima omgeving voor het onderhavige plan

Het plan voldoet aan gemeentelijke en provinciale doelstellingen uit de structuurvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en uit de structuurvisie Provincie Utrecht) om op dergelijke binnenstedelijke locaties woningbouw te produceren en is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wet ruimtelijke ordening (zie ook de eerdere vooroverlegreactie van de provincie Utrecht).

Conclusie inspraakreactie 11

Deze inspraakreactie wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassingen in het plan.

Inspraakreactie 12

Deze inspraakreactie is mondeling ingediend bij onze gemeente door zes omwonenden. Hieronder volgt een anonieme weergave van de naar voren gebrachte punten.

Algemeen

Allereerst worden door diverse aanwezigen enkele algemene punten aan de orde gesteld:

1. Het is verwarrend dat er eerst door de gemeenteraad wordt besloten over het plan en vervolgens wordt er een voorlichtingsavond georganiseerd. Wat is dan nog de meerwaarde hiervan?
2. Kunnen de bewoners/omwonenden inzage krijgen in de overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar?
3. Er is al eerder ingesproken op het plan: in 2010 is een insprekreactie op het stedenbouwkundig plan ingediend waarbij onder andere is aangegeven dat het veel te massaal is en er te veel groen verdwijnt. Ook staat hierin een verzoek om tot een open overleg met de omwonenden te komen. Dit heeft nooit plaatsgevonden. Een constructief overleg met de gemeente en omwonenden zou wenselijk zijn.
4. Er wordt een gevoel gecreëerd dat alles al in kannen en kruiken is. Overleg zou wenselijk zijn. De projectontwikkelaar heeft echter aangegeven dat de architect alle tekeningen al klaar heeft.
5. In aansluiting hierop: de projectontwikkelaar heeft aangegeven dat de te gebruiken materialen in principe ook al bekend zijn en op tekening zijn meegenomen, maar dat dit op het laatste moment nog kan worden gewijzigd. Dit is zorgelijk.
6. In het algemeen kan de vraag gesteld worden: hoeveel zin heeft het nog om hier met elkaar om tafel te zitten? Welk pad moet worden gevolgd om nog gehoord te worden, is er alleen nog het officiële pad naar de rechter?
7. Het appartementencomplex stond gepland aan de Middenlaan. Daar is bezwaar door omwonenden geuit en vervolgens is het naar De Beaufortweg verplaatst. Waarom zijn de belangen van deze omwonenden anders dan die van ons?
8. De democratie kan ter discussie worden gesteld. Het is niet gepast dat er op onze beide brieven uit 2010 niet is gereageerd! Dit is voor ons de laatste mogelijkheid om tot constructief overleg te komen en dat willen we ook graag. Vervolgens wordt het plan in de zomer ter inzage gelegd, in de periode dat men vakantie heeft. Tenslotte wordt ons door een gemeenteraadslid verteld dat we al te laat zijn met reageren. Zo willen we niet behandeld worden.
9. Het lijkt of er een rookgordijn wordt opgetrokken. De reactietermijn in de schoolvakantie, komt over alsof men wil voorkomen dat er wordt gereageerd.
10. Daarnaast hebben omwonenden van de Middenlaan bepaalde privileges gekregen die wij ook zouden willen, namelijk geen appartementencomplex.
11. Jammer dat er meestal bij de onderhandelingen geen beslissers aan tafel zitten

Individueel

Onderstaande punten zijn per persoon individueel naar voren gebracht. De namen zijn hier achterwege gelaten en vervangen door inspreker 12a t/m f.

Inspreker 12a

Rusten er nog zakelijke rechten op die grond, bijvoorbeeld net als op de tegenoverliggende gronden, 't Brandpunt? Daarop lag een servituut.

Graag nodig ik de wethouders uit om eens te komen kijken en werkelijk te zien waarover wordt besloten.

Door al het asfalt en de verstening kan de regen minder goed weg. Hoe zit dit?

Ik acht het niet juist dat burgers over dit soort plannen contact hebben met de projectontwikkelaar.

Inspreker 12b

Wil aanhaken op het onderwerp verkeer. Met name het vrachtverkeer en veel nieuwe ontwikkelingen in de afgelopen maanden hebben een enorme toename van verkeer op de Beaufortweg veroorzaakt. Voorbeelden zijn onder andere: de voetbalvereniging heeft nu ook een naschoolse opvang, er vindt commerciële exploitatie van de sporthal plaats, op zaterdagavonden worden feesten georganiseerd, de hockeyvereniging gaat fuseren, jeugdhonk hier ook naartoe verplaatst, etc.. Nu is ook een appartementencomplex gepland.

Door de toename van het verkeer wordt ook de Ventweg gebruikt om de hoofdroute en de bijbehorende drempel te vermijden. Willen we dan echt een appartementencomplex direct aan deze weg?

De ontsluiting van alle woningen vindt plaats naar de Beaufortweg. Dit geeft weer een extra belasting van de weg.

Vrachtwagens gebruiken de Beaufortweg als een doorgaande weg (sluiproute?). Recent door twee zware vrachtwagens nog de drempel beschadigd, nadat ze waren vastgelopen op dezelfde drempel.

Inspreker 12c

Er wordt de suggestie gewekt dat er individueel contact is geweest met één of enkele bewoners. Zijn er inderdaad contacten geweest met individuele bewoners/ omwonenden? Zijn er afspraken gemaakt met één of meerdere mensen, en zo ja welke afspraken? Waarom wordt niet met iedereen gesproken? Heeft dit nog juridische consequenties en hoe zit het met het gelijkheidsbeginsel?

Privacy is, naast lawaai, een probleem. Drie verdiepingen en een plat dak. Een oppervlak van 20 bij 25 meter! Vanaf 3 hoog wordt er rechtstreeks in onze tuinen gekeken. Dit is geen centrumgebied, maar een overgangsgebied naar het stiltegebied. Aan de Beaufortweg en Wijngaard staan alleen grondgebonden woningen. Daarna is er bos en stiltegebied. Het appartementenblok past hier niet het heeft een te grote omvang.

In de toelichting wordt gesteld dat het plan past in de omgeving. Zoals uit voorstaande blijkt past het appartementenblok helemaal niet in de omgeving. Een appartementencomplex is geen kenmerk uit de omgeving. Wij hebben dit eerder aangegeven en als reactie worden er juist meer woningen in het gebied gepland. Eerdere plannen gaan over 19 woningen en het voorliggende plan betreft al 21 woningen. De raad heeft gesteld dat de gemiddelde prijs van de woningen omlaag gaat en dat dit rechtvaardigt dat er twee woningen bijkomen. Dit argument heeft niets te

maken met een goede leefomgeving en dat zou toch van belang moeten zijn. Dit gaat alleen over de winst van de ontwikkelaar.

Het voormalige Kraanterrein ligt er nu helemaal verwilderd bij. Komt de Beaufortweg er ook zo bij te liggen? Als het terrein maar half bouwrijp gemaakt wordt en dan braak komt te liggen dat zou verschrikkelijk zijn.

Er is al zoveel sociale woningbouw in de buurt en het complex met sociale woningen in dit plan is precies gepland op de groene laan tussen de bebouwing. Momenteel is al sprake van overlast van hangjongeren etc. Dit probleem zal worden versterkt door het plan.

Parkeren is ook een probleem. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden meegeteld. Als dit zo is dan kunnen die van anderen ook worden meegeteld. Privéparkeerplaatsen kunnen niet worden meegeteld. Ook als de norm correct is toegepast dan vind ik het onlogisch dat de privéparkeerplaatsen worden meegerekend.

Het groen gaat weg, we zijn een groene gemeente. Overal is strijd met het eigen beleid. Dit is een eigen norm van de gemeente, waar niet aan wordt voldaan.

Constructief overleg had veel geld bespaart voor alle betrokken partijen.

De gemeente geeft aan in de Structuurvisie dat ze alleen bouwen voor de eigen inwoners. Doorn is geen groeigemeente. Dan zou dit plan helemaal niet nodig zijn. Als we dan toch een dergelijk plan willen binnen het dorp, kijk dan naar andere plekken.

De spreker heeft ook nog heel kort het punt van daling van de huizenprijzen genoemd.

Inspreker 12d

Het plan past niet in de omgeving. Zowel qua aard als qua massa past het niet. Daarnaast is er nog de vraag of er wel een mogelijkheid is het te verkopen. Er staat erg veel te koop in alle prijscategorieën, terwijl het aantal verkochte woningen juist afneemt.

In het voorontwerpbestemmingsplan van juni 2012 staat dat het plan niet in het vigerende bestemmingsplan past. Wat betekent dit? Het was Bijzondere Doeleinden en nu wordt het bestemmingsplan gewijzigd naar Wonen. Er is continu een beweging te zien omtrent het perceel terwijl aangegeven wordt dat de Beaufortweg de zuidelijke begrenzing van de Doornse bebouwing vormt. Hiermee wordt het beeld geschetst dat er vrij uitzicht zou zijn. De oorspronkelijke bebouwing was een middelbare school. Die school werd niet gebruikt. Vervolgens kwamen er keten de werden gebruikt door het jeugdhonk. Het kaaphuis met bestemming Bijzondere Doeleinden kon zichzelf niet bedruipen. Nu krijgen we het gevoel dat de wet gewijzigd wordt en dat frustreert enorm. We passen ons niet aan aan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, maar om onze zin te krijgen passen we gewoon het bestemmingsplan aan. Dit gebeurt continu in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Veel onrust komt voort uit dit gevoel.

Nog een tegenstrijdigheid in de tekst van het plan is dat er staat vermeld dat de bestaande bebouwing wordt vervangen. De bebouwing wordt veel groter dan de bestaande bebouwing! Dat schetst een heel ander beeld, want het groen erachter zou dan in stand blijven en dat is met het voorliggende plan niet het geval.

Het plan is behelst interne tegenstrijdigheid. Er wordt kleinschaligheid benadrukt in het plan, terwijl het voorliggende plan juist niet kleinschalig te noemen is. Tevens nogmaals wijzen op vervangende bouw, terwijl de huidige bebouwing helemaal niet zo omvangrijk is. Dit project lijkt gebruikt te worden als compensatie van elders niet gerealiseerde projecten. Met name in verband met het aantal sociale woningen.

Sinds de eerste bebouwing van de De Beaufortweg in de jaren zestig zijn de bestemmingsplannen voortdurend aangepast in het nadeel van de bewoners.

Inspreker 12 e

Er is een aantal bezwaren. De massaliteit van het plan en het ontnemen van het woonplezier van omwonenden. Er zijn vier belanghebbenden in dit project, drie maken winst en 1 partij blijft zonder resultaat:

1. De gemeente, heeft financieel gewin
2. Toekomstige bewoners: woonproblematiek wordt opgelost en ze kunnen wonen in een mooie buurt
3. De projectontwikkelaar, financieel gewin
4. Omwonenden: geen gewin! Niet financieel en ook niet in wooncomfort. Eigenlijk alleen verlies.

Er is geen enkel plan of toenadering van de gemeente naar de omwonenden. Ook niet: wat kunnen we dan doen om het leed te compenseren. Bijvoorbeeld extra groen, een speelplaatsje, parkeren ondergronds oplossen, etc. We komen graag alsnog hierover in contact met de gemeente als dit plan dan toch door zou gaan.

Ook een punt zou kunnen zijn om de verkeersoverlast te beperken. Welke weg moeten we bewandelen om het gesprek aan te gaan. Dit staat overigens los van de officiële rechtsgang.

We willen op zijn minst net zo gehoord worden als de omwonenden van de Middenlaan.

Mensen die in onze wijk hun woning hebben gekocht hebben bewust gekozen voor groencomfort. Dat wordt met dit plan ondermijnd. Wat doet de gemeente om dit op te lossen?

De verkoop van huizen wordt ook belemmerd. Na uitvoering van het plan wordt het nog moeilijker om te verkopen en de prijzen zullen dalen. Omwonenden zijn dus de lijdende partij.

Alle bewoners van de Beaufortweg willen dit niet! Het frustreert ons hoe dit plan is ingestoken. Belangen moeten worden afgewogen, maar niet achteraf!

Een wens/idee is om eens van gedachten te wisselen met de verschillende vak deskundigen die zijn betrokken bij de beoordeling van dit plan. Dan zou er meer duidelijkheid ontstaan waarom wel of niet kan worden meegegaan in onze grieven.

Inspreker 12 f

Het verkeer is een probleem. Tegenover het plangebied is een inrit gesitueerd. De Beaufortweg is een doorstroomroute. De meting/verkeerstelling is uit 2011. Inmiddels een andere situatie. Piekbelasting vindt plaats op de zaterdagochtend als de sportverenigingen ook volop actief zijn. In februari 2012 ook gemeten, maar dan is het winterstop.

Aan de Langbroekweg tussen Langbroek en Doorn vindt al sociale woningbouw plaats. De luchtkwaliteit is gemeten toen deze woningen er nog niet waren. Hoe zit dit precies? Er wordt in de toelichting van het plan gesteld dat het aantal woningen invloed heeft op de luchtkwaliteit. Klopt dit wel? Het is toch niet het aantal woningen, maar het aantal auto's dat hierop van invloed

is? Als ik mijn vinger over de vensterbank haal dan is die helemaal zwart. Utrecht is de meest vervuilde provincie, dit blijkt uit publicaties. De Rijksstraatweg is een van de vervuilende straten en dat gebied strekt zich uit tot Beaufortweg. Mensen moeten wel ergens wonen, maar Doorn wil een 'groene gemeente' zijn. Dit kan natuurlijk niet allebei.

Het appartementencomplex is aangeboden aan een woningbouwvereniging, maar die wilde het niet kopen. Wil de corporatie dan wel meer sociale woningen? Dit wekt de angst dat er een bejaardentehuis of iets dergelijks van gemaakt gaat worden. De suggestie wordt door de ontwikkelaar gewekt dat het een andere bestemming zal krijgen. Als dit zo is, waar blijven onze rechten? Met dergelijke open eindes wordt rechtsonzekerheid gecreëerd.

Is de sociale woningbouw wel noodzakelijk? In Langbroek worden goedkope woningen gebouwd: jonge bouwers kunnen middels een vereniging zelf bouwen. Vallen deze woningen onder sociale woningbouw? Er worden in de gemeente nog veel meer woningen gebouwd in de sociale klasse. Wat is de noodzaak van de hier aan de Beaufortweg geplande sociale woningen? Recent is ook de kaasboerderij in de buurt onteigent omdat er sociale woningbouw zou moeten plaatsvinden? Klopt dat?

Als er al zoveel uitbreiding is dan is de noodzaak voor dit plan veel minder.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat ook iets over asbest. Mijn kinderen spelen op dat terrein. Is het wel veilig? Is er al iets aan gedaan op dit moment?

Langs het Schaffelaarslaantje is aangetoond dat er vleermuizen zitten. Wanneer en hoe wordt er nader onderzoek naar gedaan? Is het resultaat al bekend?

Er wordt gesproken in het plan over herbeplanting. Om wat voor bomen gaat het dan en waar komen deze bomen?

Meestal is er sprake van een percentage woningen dat eerst verkocht moet worden. Stel dat het appartementencomplex aan één partij wordt verkocht. Dan voldoet de ontwikkelaar aan het percentage, maar dat zou grote leegstand kunnen betekenen.

Antwoord gemeente

Algemeen

1. De raad besluit eerst of ze wel verder wil met een voorstel aan de hand van een belangenafweging. Vervolgens wordt dit voorstel dan verder uitgewerkt. Na uitwerking is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld waar de raad mee akkoord is gegaan. Mede naar aanleiding van de ingestuurde reacties is vervolgens het ontwerp nog aangepast. Dit blijkt ook uit de beantwoording van inspraakreactie 9 onder punt 12l. Tijdens de inloopbijeenkomst konden aan de gemeente en/of de ontwikkelaar vragen worden gesteld. Op die manier kunnen bepaalde zaken verduidelijkt worden.
2. Het is voor een ieder mogelijk beroep te doen op de Wet openbaarheid van bestuur. De gemeente beslist dan uiterlijk binnen 4 weken over het verzoek.
3. De raad heeft in december 2010 het stedenbouwkundig plan vastgesteld, daarmee liggen de kaders voor de herontwikkeling vast. Binnen deze kaders wordt nog gezocht naar de meest maximale oplossing voor alle drie (bewoners, ontwikkelaar en gemeente) de partijen. Op basis van de ingediende inspraakreacties, en later eventuele zienswijzen, zal de gemeente een afweging maken aan welke verzoeken cq. wensen tegemoet kan worden gekomen.

4. In opdracht van de projectontwikkelaar heeft de architect het voorlopig ontwerp gemaakt. Dit is enerzijds gebruikt om een advies te krijgen van de welstandscommissie. Deze toetst namelijk of de voorgestelde bebouwing passend is in de omgeving qua uitstraling, massa, etc. Daarnaast het voorlopig ontwerp gebruikt om de toetsen of het woningbouwprogramma past binnen in het (voorontwerp)bestemmingsplan.
5. Het definitieve ontwerp wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst door de welstandscommissie. Als dit ontwerp niet voldoet aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan kan de vergunning geweigerd worden.
6. Het door u bedoelde moment waarop u aan tafel zat is bedoeld om uw opmerkingen, zorgen, aanmerkingen en suggesties op het bestemmingsplan kenbaar te maken. Kortom, om uw mondelinge inspraakreactie over te brengen. Dit is geen constructief overleg. In deze fase van de bestemmingsplanprocedure wordt uw reactie genoteerd en middels deze Nota van beantwoording ontvangt u de gemeentelijke reactie hierop. De volgende stap in dit bestemmingsplanproces is de zienswijzefase. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, mag een ieder een zienswijze indienen. Na verwerking van de zienswijzen in het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.
7. Bij het ontwikkelen van een woningbouwplan voor de locatie Middenlaan 1 is in eerste instantie uitgegaan van de reeds in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar een appartementengebouw. Bij de nadere uitwerking hiervan is geconcludeerd dat enkele vrijstaande woningen op de locatie een mooie oplossing zou zijn voor woningbouw op deze plek. Deze afweging is door de gemeente gemaakt en staat los van de voorkeur van de omwonenden. Daarnaast wordt hier vermeld dat er nadrukkelijk geen sprake van is dat dit appartementengebouw dan verplaatst zou zijn naar de De Beaufortweg. Hiervan is absoluut geen sprake. Een appartementengebouw op de hoek van de De Beaufortweg en het Schaffelaarslaantje is vanuit stedenbouwkundig oogpunt de mooiste oplossing voor woningbouw op dat perceel.
8. Het plan voor De Beaufortweg 46 vloeit voort uit de structuurvisie en het is al heel lang bekend dat hier een ontwikkeling zal worden gerealiseerd. Dit is bevestigd door de raad bij vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp. Vervolgens ligt er nu een plan dat recht doet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente en aan de bestaande structuren in de omgeving. De reactie van de omwonenden is door de gemeenteraad meegenomen in de besluitvorming omtrent het stedenbouwkundig plan. Wij delen uw mening dat het correct was geweest als u schriftelijk op de hoogte was gesteld van dit besluit.
9. Het voorontwerpbestemmingsplan is enige weken voor de schoolvakanties ter inzage gelegd. Hiermee is voorkomen dat het plan gedurende de gehele vakantieperiode ter inzage lag. Wij zijn van mening dat iedereen voldoende in de gelegenheid is gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn de direct omwonenden ook per brief nog aangeschreven. Van een rookgordijn is absoluut geen sprake.
10. Er is geen sprake van dat aan de omwonenden van de Middenlaan 1 uitzonderlijke privileges zouden zijn toegekend. Zie ook de beantwoording van deze inspraakreactie onder punt 7.
11. Onduidelijk is aan welke onderhandelingen wordt gerefereerd. Daarnaast kan binnen de gemeente alleen het college en de gemeenteraad beslissingen nemen.

Inspreker 12 a

Er rust geen servituut op de gronden.

Zoals uit de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt (Hoofdstuk 6) is onderzoek gedaan naar de waterhuishouding in het plangebied. Dit onderzoek is uitgevoerd, omdat de

oppervlakteverharding zal toenemen van circa 1345 m² tot circa 2024 m². In dit onderzoek (Bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is het volgende voorstel ontwikkeld:

Ten aanzien van het duurzaam omgaan met hemelwater wordt voor dit plan uitgegaan van het vasthouden en vertraagd afvoeren van het hemelwater naar de ondergrond door middel van infiltratievoorzieningen. De doorlatendheid van de ondergrond is toereikend om het hemelwater in de ondergrond te infiltreren.

Tevens is aan de oostzijde van het appartementengebouw ruimte voor het aanleggen van bovengrondse infiltratievelden (wadi's). Ook worden ondergrondse infiltratievoorzieningen voorgesteld. Het hemelwater afkomstig van dakwater van het appartementengebouw kan worden afgevoerd middels de infiltratievelden. Voor de grondgebonden woningen en de aanliggende rijbaan wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Hier worden ondergrondse infiltratievoorzieningen toegepast. Dit voorstel is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden beoordeeld en hierop is op 10 juli 2012 een positief wateradvies afgegeven. Dit advies is terug te vinden in hoofdstuk 2 van deze Nota.

Door de gemeente zijn er geen individuele overleggen gevoerd en/of individuele afspraken gemaakt met omwonenden met betrekking de herontwikkeling van het perceel Beaufortweg 46. Van de ontwikkelaar hebben wij begrepen dat er – na de 1^e inloopbijeenkomst – van een aantal direct omwonenden verzoeken zijn binnengekomen voor persoonlijk overleg. Ontwikkelaar heeft hier gehoor aan gegeven en ons is gebleken dat deze overleggen schijnbaar positief en constructief zijn verlopen. Wij als gemeente zijn van mening dat het iedereen vrij staat dit soort overleggen aan te gaan en waar mogelijk stimuleren c.q. ondersteunen wij dit. Ons is op geen enkele wijze gebleken dat er afspraken zijn gemaakt met juridische consequenties voor de ontwikkeling en/of eventuele gevolgen op het gebied van het gelijkheidsbeginsel.

Inspreker 12 b

Uit de verkeerstellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit ter plaatse van het plangebied beneden 1.500 motorvoertuigen per etmaal ligt. Door de toevoeging van 21 woningen worden er circa 105 motorvoertuigbewegingen (5 x 21) toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aantal motorvoertuigbewegingen op De Beaufortweg ruim binnen de 10.000 motorvoertuigbewegingen blijft zoals vastgesteld in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

Inspreker 12 c

Door de gemeente zijn er geen individuele overleggen gevoerd en/of individuele afspraken gemaakt met omwonenden met betrekking de herontwikkeling van het perceel Beaufortweg 46. Van de ontwikkelaar hebben wij begrepen dat er – na de 1^e inloopbijeenkomst – van een aantal direct omwonenden verzoeken zijn binnengekomen voor persoonlijk overleg. Ontwikkelaar heeft hier gehoor aan gegeven en ons is gebleken dat deze overleggen schijnbaar positief en constructief zijn verlopen. Wij als gemeente zijn van mening dat het iedereen vrij staat dit soort overleggen aan te gaan en waar mogelijk stimuleren c.q. ondersteunen wij dit. Ons is op geen enkele wijze gebleken dat er afspraken zijn gemaakt met juridische consequenties voor de ontwikkeling en/of eventuele gevolgen op het gebied van het gelijkheidsbeginsel.

De hoogte van appartementengebouw is 9,5 meter. Met deze hoogte wordt direct aangesloten bij de bouwhoogte van omringende bebouwing. Er is met circa 17 meter voldoende afstand tot belendende panden waardoor inkijk wordt voorkomen. Tevens is de zichtlijn gesitueerd op de zijgevel van de woning, omdat de achterste bebouwingslijn van het gebouw gelijk ligt met die van de naastgelegen woningen waarmee inkijk in de achtertuin zoveel mogelijk wordt beperkt. De afstand tot naastgelegen panden is alleszins redelijk en van een onevenredige aantasting van de privacy kan in alle redelijkheid niet worden gesproken.

Zoals uit de beantwoording van inspraakreactie 9 onder de punten 10 en 11 blijkt, sluit het bouwplan aan bij de omgeving. (Dit heeft niets te maken met huizenprijzen of de winst van de ontwikkelaar)

Voor het voormalige Kraanterrein zijn nog plannen in ontwikkeling. Voor de De Beaufortweg 46 zijn de plannen al veel concreter. Voor het laatstgenoemde plan zijn al stedenbouwkundige en architectonische ontwerpen gemaakt.

Het appartementengebouw met sociale woningen respecteert de groene laan die aanwezig is op deze locatie en doet niets af aan de omgeving. De wijk heeft momenteel al een gemengd karakter, waardoor een project met een mengvorm van sociale woningbouw met vrije sectorwoningen hierbij zeer goed aansluit.

Conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan worden privé parkeerplaatsen ook meegeteld.

Zoals uit eerder beantwoording al blijkt (inspraakreactie 9 onder de punten 10 en 11) wordt het groen op de locatie De Beaufortweg 46 juist gerespecteerd door het voorliggende plan. Er is zeker geen sprake met strijdigheid met gemeentelijk beleid op dit punt.

Uit de Woonvisie 2008 blijkt dat er in Doorn een behoefte aan extra woningbouw is ter hoogte van ca 320 woningen. Bij de berekening van dit aantal is al rekening gehouden met het teruglopen van de groei van het aantal huishoudens binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug als geheel en de dorpskern van Doorn specifiek. Dit plan draagt voor een klein deel bij aan de invulling van deze woningbehoefte. De Beaufortweg is in de structuurvisie 'Groen dus vitaal' aangemerkt als ontwikkellocatie in de gemeente Doorn. De locatie leent zich uitstekend voor een inbreidingsplan, zoals het voorliggende plan. De hogere bebouwingsdichtheid van de wijk De Wijngaard en de gemengde structuur van de wijk bieden een prima omgeving voor het onderhavige plan.

Het is een feit dat de woningprijzen in de huidige woningmarkt dalen.

Inspreker 12 d

Voor de inpassing van het voorliggende plan in de omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 1 onder de punten 1 en 3 en de beantwoording van inspraakreactie 9 onder de punten 10 en 11.

Het geldende bestemmingsplan geeft het perceel aan De Beaufortweg 46 de bestemmingen Bijzondere gebouwen, Wegverharding en Openbaar groen. Al een tijd is het perceel niet meer in gebruik voor deze bestemmingen en inmiddels is zelfs de bebouwing gesloopt. U geeft zelf aan dat het Kaaphuis met de bestemming Bijzondere gebouwen zichzelf niet meer kon bedruipen. Dit is een trend van deze tijd. Op het moment dat een bestemming niet meer passend is in de omgeving kan de gemeente besluiten een andere bestemming toe te kennen aan deze gronden. Hiermee wordt niet de wet gewijzigd, maar wel het bestemmingsplan dat op grond hiervan wordt vastgesteld. Het perceel De Beaufortweg 46 ligt in een gemengde woonwijk, waardoor het een logische keuze is om de bestemming Wonen aan dit perceel toe te kennen. Een en ander met respect naar de omringende omgeving en de groene lijnen langs het Schaffelaarslaantje, waardoor ook de bestemming Groen is toegevoegd.

Er valt niet te ontkennen dat ten opzichte van de oude voetprint van het Kaaphuis sprake is van een uitbreiding van de bebouwing. Echter, het voorliggende plan doet, zoals uit punten 10 en 11 van de beantwoording van inspraakreactie 9 blijkt, recht aan de kwaliteit van het gebied en volgt uit onze beleidsuitgangspunten zoals verwoord onder punt 12b van de beantwoording van inspraakreactie 9.

Op het geheel van de woonwijk De Wijngaard bezien, is het onderhavige plan niet grootschalig te noemen met een totaal van 21 woningen. Daarnaast is kleinschaligheid ook terug te zien in de stedenbouwkundige uitvoering van het plan. Door in de gevel van het alzijdige appartementengebouw met sneden en lijnen te werken, oogt het pand niet massaal, maar kleinschaliger. Door de grondgebonden woningen te laten verspringen, is het straatbeeld van deze rij van 7 woningen niet massief, maar ook kleinschalig opgezet. Er is geen sprake van compensatie van elders niet gerealiseerde projecten op het perceel aan De Beaufortweg 46. Wel ligt het aantal sociale woningen relatief hoog, wat niet onevenredig is in een wijk die naar zijn aard al gemengd is.

Inspreker 12 e

De gemeente en ontwikkelaar gaan graag in overleg met de omwonenden om te overleggen op welke wijze het groen het beste kan worden vormgegeven.

U krijgt dezelfde behandeling als alle inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Met het voorliggende plan is geen sprake van ondermijning van het groencomfort in de omgeving. Zie hiervoor ook de beantwoording van inspraakreactie 9 onder de punten 10 en 11.

De moeilijkheid bij de verkoop van huizen ligt niet aan de bouw van deze woningen, maar aan de huizenmarkt in het algemeen. Door de onzekerheid op de huizenmarkt stopt momenteel de verkoop van huizen. Er blijft echter vraag naar, met name betaalbare, woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Voor dit plan is, net al bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen, een algehele belangenafweging aan de orde. Ook de belangen van de bewoners aan de Beaufortweg spelen hier een rol.

In antwoord op uw idee/wens kan gemeld worden dat dit geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure. Wij hopen duidelijkheid te geven over het al dan niet meegaan in grieven middels deze Nota van beantwoording.

Inspreker 12 f

Het klopt dat er in februari 2012 verkeerstellingen zijn gedaan. De gemeente is van mening dat dit een representatieve periode is. De winterstop loopt namelijk tot half januari.

Aan de Wet Luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels gekoppeld om de luchtkwaliteit van onze omgeving te meten. Deze uitvoeringsregels, zoals het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), bevatten een aantal meetwaarden. Hierin is onder andere het aantal woningen een maatstaf. In deze wijze van meten is ook rekening gehouden met het aantal verkeersbewegingen die horen bij een woning. Voor het plan De Beaufortweg 46 is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Voor de uitkomsten hiervan verwijzen wij naar paragraaf 5.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden en dat wordt voldaan aan de wet en aan het gemeentelijk ambitieniveau inzake luchtkwaliteit. Dat de Rijksweg een weg is waar veel verkeer langskomt is een feit. Het bestaan van deze weg en het verkeer dat hierover rijdt staat echter los van het voorliggende project.

De appartementen zijn inderdaad op verzoek van de gemeente aan een woningbouwvereniging aangeboden. De woningbouwvereniging wilde ze zeker wel kopen, alleen partijen konden het programmatisch en financieel niet eens worden. Het staat ontwikkelaar nu vrij om de appartementen tegen begrensde VON-prijzen in de vrije markt aan te bieden. Ontwikkelaar is hierover open geweest en heeft niet de suggestie gewekt dat het appartementengebouw een andere bestemming krijgt.

Is sociale woningbouw noodzakelijk? Sociale woningbouw is noodzakelijk. Uit het gemeentelijk beleid zoals weergegeven in de Woonvisie 2008 blijkt dat 30% van het totaal aan woningbouw sociaal moet zijn. Een dergelijke behoefte is er binnen de gemeente. Deze 30% van het totaal wordt zoveel mogelijk verspreid over diverse bouwplannen gerealiseerd. Dit heeft mede te maken met een andere wens van de gemeente, zoals ook blijkt uit de woonvisie en dat is diversiteit in de woonwijken. Een mengvorm van mensen in sociale woningen en vrije sector woningen is gewenst. Zo wordt een evenwichtig woonmilieu gewaarborgd.

Er heeft voor het gebied onderzoek naar asbest plaatsgevonden. Op het maaiveld van de locatie zijn vijf asbestdeeltjes gevonden waardoor de gemiddelde asbestconcentratie zeer licht verhoogd is. Er is vervolgens een visuele waarneming gedaan en een laboratoriumanalyse en hieruit blijkt dat geen asbest in de onderliggende bodem van de locatie is aangetroffen. Voor de omgeving is verder geen gezondheidsrisico aanwezig.

In paragraaf 5.6 van de Toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is ingegaan op flora en fauna. Uit de quickscan flora en fauna De Beaufortweg 46 te Doorn van 18 juli 2011 is gebleken dat er ten aanzien van vleermuizen nader onderzoek dient te worden uitgevoerd. Zoals ook uit paragraaf 5.6 blijkt, is dit onderzoek uitgevoerd (Buro Maerlant, Onderzoek Vleermuizen Doorn De Beaufortweg van juli 2011). Het Schaffelaarslaantje heeft de functie van foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen, maar het plangebied zelf heeft geen functie. De toekomstige ontwikkelingen aan de De Beaufortweg 46 hebben naar verwachting geen effect op vleermuizen in de omgeving.

Conclusie inspraakreactie 12

Deze inspraakreactie wordt deels gedeeld. De gemeente en ontwikkelaar gaan graag in overleg met de insprekers aangaande het bezwaar met betrekking tot het vormgeven van groen in het plangebied.

4.3 Conclusie en wijzigingen

Uit de beantwoording van de inspraakreacties uit voorgaande paragraaf blijkt dat de inspraakreactie in sommige gevallen gedeeltelijk worden gedeeld. De gemeente en de ontwikkelaar gaan graag met de insprekers in overleg over het vormgeven van het groen in het plangebied. Dit leidt overigens niet direct tot wijzigingen in het bestemmingsplan.