



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “De Beaufortweg 46 te Doorn”

Maart 2013

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
1.1	Inhoud van deze nota	4
1.2	Procedure	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Zienswijzen	6
2.1	Reclamant 2.1	6
2.2	Reclamant 2.2	7
2.3	Reclamant 2.3	8
2.4	Reclamant 2.4	10
2.5	Reclamant 2.5	12
3	Nota van wijzigingen	18
	Bijlage: welstandadvies	19

1 Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan de realisatie van 21 woningen op het perceel De Beaufortweg 46 te Doorn. Het betreft een appartementencomplex met daarin 14 appartementen en 7 geschakelde drive-in woningen.

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;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Beaufortweg 46 te Doorn' heeft met ingang van 7 december 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende bovengenoemde termijn zijn 5 schriftelijke zienswijze ontvangen, welke allen ontvankelijk zijn. Er is één zienswijze ingediend die door 10 reclamanten is ondertekend.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

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

1. Gedeputeerde Staten of de 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.

Een eventueel beroepschrift tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. In hoofdstuk 3 is de Nota van Wijzigingen opgenomen.

2 Zienswijzen

2.1 Reclamant 2.1

U hebt ons, in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpbestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn gestuurd. U vraagt het waterschap om een reactie op dit plan. In deze brief geven wij u ons advies.

Proces

Het waterschap heeft op 10 juli 2012 een wateradvies gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan (kenmerk 561581). Op 14 januari heeft u per e-mail aan M. van Brek van het waterschap aangegeven dat onze opmerking uit dit wateradvies en in deze brief ambtshalve wordt gewijzigd. Wij zien daarom geen reden om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan omdat de opmerking onder wateradvies wordt opgenomen in de toelichting. Het plan 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:

- Vervangen van bestaande bebouwing, waarbij hemelwater via de riolering werd afgevoerd
- Al het afstromende regenwater vanaf de nieuwbouw wordt geïnfiltreerd in de bodem, waardoor geen versneld afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater plaatsvindt.

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

Wateradvies

Alle opmerkingen uit ons wateradvies op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt behalve het volgende:

- De balkons van het appartementencomplex dienen te worden aangesloten op de riolering (droogweerafvoer), zodat er geen risico is van vervuiling van grondwater (door schoonmaakmiddelen van balkons);

Dit punt heeft als doel om verontreiniging van de bodem te voorkomen. Wij verzoeken u om dit punt alsnog ambtshalve op te nemen in de toelichting, zoals toegezegd.

Tot slot

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

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

In de toelichting wordt opgenomen dat de balkons van het appartementencomplex worden aangesloten op de riolering (droogweerafvoer).

Conclusie en afweging

De zienswijze wordt door ons gedeeld en wordt in zijn geheel overgenomen.

2.2 Reclamant 2.2

Hierbij ontvangt u een copie van mijn brief aan het college van Burgemeester en Wethouders van onze gemeente. De inhoud spreekt voor zichzelf.

Misschien kunt u, als Raadsleden, het college overtuigen dat plannen niet in een vakantieperiode ter inzage aangeboden dienen te worden.

Als ik het college was, zou ik het heel erg generen voor de foute die in mijn naam getekend worden.

1

Op 19 december 2012 ontving ik namens het college een brief, waarin ook vermeld werd dat het bovengenoemde plan vanaf 7 december 2012 voor zes weken er inzage zou liggen tot en met 17 januari 2012 (tja). Rekenen hoort niet tot de grootste vaardigheden van u en uw ambtenaren. Zes (6) weken na 19 december 2012 is 1 februari 2013. Ik verzoek u derhalve de periode van de ter visielegging te verlengen tot februari 2013. Dit klemmt des te meer omdat, zoals in deze gemeente gebruikelijk, de mogelijkheid tot inzage van stukken, altijd in vakantieperiodes geboden worden.

2

Er was gesproken over een overleg met gemeente en projectontwikkelaar. Ik heb alleen te maken met de gemeente en helemaal niets met de ontwikkelaar. Als de gemeente te veel geld uitgeeft aan "Pyramides" ter eigen glorie en in de binnenkort 45 jaar dat ik hier woon, zijn 4^e (jawel vierde) gemeentehuis neerzet moet dat niet ten koste van de burgers gaan (Duurzaam bouwen?!).

3

Dan rest nog "de bomenrij". Hier kan ik alleen maar ??? bijzetten.

Concluderend: geef mij de tijd tot en met 31 januari 2013 te reageren op dit (de parel van de Heuvelrug mede) verwoestende plan. Laat deze parel niet verworden tot een betonnen knikker/

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is de publicatie in het De Kaap bepalend voor de start van de ter inzage termijn en niet de brief die u op 19 december 2012 van ons heeft ontvangen. U had dus tot en met 17 januari 2012 de tijd om u zienswijze in te dienen. Van de totale termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen, vielen slechts twee weken in de vakantieperiode. Daarnaast zijn degene die een inspraakreactie ingediend hebben ook per brief nog op de hoogte gesteld van de

- terinzagelegging. Wij zijn dan ook van mening dat u voldoende in de gelegenheid bent gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan.
2. De ontwikkelaar realiseert het project in samenspraak met de gemeente. Daarbij willen wij als gemeente dit woningbouwproject graag gerealiseerd zien om in de woningbehoefte te voorzien. Het project is niet geïnitieerd voor het financiële gewin van de gemeente.
 3. Langs het Schaffelaarslaantje is een bomenrij aanwezig die waardevol is. Deze zal dan ook gehandhaafd blijven. Op het Indianenveldje is het de bedoeling om in overleg met omwonenden bomen aan te planten.

Conclusie en afweging

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 2.3

De Vereniging Leefbaar Doorn (VLD) stelt het op prijs de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Beaufortweg 46 onder uw aandacht te brengen. Mede onder verwijzing naar onze Open Brief van 18 december j. aan uw raad ware het bestemmingsplan in te richten aan de hand van de volgende uitgangspunten:

1. Dorpskarakter waarborgen

De geplande volumineuze architectuur, waaronder een flatgebouw van drie verdiepingen, aan deze belangrijke toegangsweg naar het landelijk gebied en naar sportaccommodaties doet afbreuk aan het dorps karakter van Doorn.

2. Passende bebouwing

Geef de bebouwing aan de Beaufortweg de beeldkenmerken die eerder (2007) door de gemeente waren voorgesteld: woningen met schuine daken van het type twee-onder-één-dak. Bied binnen het project voldoende ruimte aan het groen.

3. Groen karakter zeker stellen

Bouw met respect voor de eeuwenoude poort naar het rivierenlandschap (Buurtweg) en het verstild gelegen groene Schaffelaarslaantje. Bomen kunnen, los van hun individuele betekenis, als groep uitermate waardevol zijn. Een herplantplicht is daarom gewenst, b.v. op het naast gelegen gemeentelijke 'indianenveldje.'

4. Advies Welstandscommissie

Graag hadden wij kennis willen nemen van het advies van de welstandscommissie. Het advies komt niet voor in de reeks gepubliceerde of ter inzage gelegde documenten.

5. Getuig van voortschrijdend inzicht

Maak bij het scheppen van nieuw huizenaanbod gebruik van de cijfers en prognoses in de door de gemeente opgestelde Evaluatie Nota Wonen.

In het licht van bovengenoemde uitgangspunten dringen wij er bij u op aan volle aandacht te geven aan de wensen van de omwonenden, zoals verwoord in hun zienswijze. Wij rekenen op uw bereidheid om in uw besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan de hiervoor genoemde punten als richtsnoer te hanteren.

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Van volumineuze architectuur is geen sprake. 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. Uit het welstandadvies van 19 april 2011 blijkt dat het plan passend is in de omgeving en derhalve geen afbreuk doet aan het karakter van de wijk. De welstandscommissie beoordeeld het plan aan de welstandsnota en dient aan de hand van de in deze nota opgenomen criteria te beoordelen of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. Wij zijn van mening dat onderhavige bouwplan passend is op deze locatie en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien voldoet het plan aan ons beleid. Er zijn dan ook geen redenen om een plan te ontwikkelen met de door u aangehaalde beeldkenmerken.
In het project is voldoende groen opgenomen. Juist door de keuze van een appartementencomplex op de kop van De Beaufortweg, kan een groot deel van het bestaande groen aan de voorzijde gehandhaafd blijven.
3. Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Doorn en ligt hemelsbreed op een afstand van minimaal 250 meter van de Buurtweg. Gezien deze ligging heeft dit plan geen enkele invloed op het aldaar aanwezige landschap. Het Schaffelaarslaantje en de daar aanwezige laanbeplanting (Beuken en Zomereiken) wordt als zeer waardevol beschouwd en wordt dan ook behouden. Er zullen wel bomen worden gekapt. Het is echter de bedoeling om weer bomen aan te planten o.a. op het Indianenveldje.
4. U heeft feitelijk kennis kunnen nemen van het welstandadvies. In de inspraaknotitie en de toelichting zijn de belangrijkste delen uit het welstandadvies opgenomen. Wij verwijzen daarbij naar onze antwoord op inspraakreactie 8 onder punt 5 en paragraaf 3.4.3 van de toelichting. Voor de goede orde wordt het welstandadvies bij nota van beantwoording gevoegd.
5. Uit de evaluatie van de woonvisie en woningbouwmonitor blijkt dat in onze gemeente is er nog steeds een groeiende vraag naar passende woonruimte, vooral voor starters, jonge gezinnen, senioren en bijzondere groepen. De in het onderhavige project gekozen mix aan woningen in verschillende segmenten past nog steeds goed binnen het door ons gevoerde woningbouwbeleid.

Conclusie en afweging

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.4 Reclamant 2.4

Als eigenaar van het pand Notengard 26, zie ik mij genoodzaakt schriftelijk reacties te geven op de kap van het bosje en de beantwoording van de gemeente.

1 Aangezien in Langbroek (we moeten ruimer denken dan alleen in Doorn) nu goedkope woningen worden gebouwd en de gemeente nog bouwgrond heeft o.a. op de van Bennekomweg. En de gemeente het mariniersterrein voor op te bouwen krijgt, aangezien de mariniers zeker naar Zeeland zullen vertrekken. Zeeland heeft last van de leegloop van de bevolking en daarom zal de regering de verplaatsing doorzetten.

De projectontwikkelaar zal niet direct gaan bouwen aangezien in 2015 het dieptepunt van de woningmarkt wordt verwacht en hij pas wil beginnen met bouwen als 60% is verkocht. Er zal dus enige tijd overheengaan, alvorens met de bouw wordt begonnen.?

2 In Doorn is dan genoeg bouwgrond. De noodzaak om dit unieke bosje te kappen ontbreekt. Het is een bosje waar de kinderen spelen, hutten bouwen enz. en de huisdieren kunnen dolen. Tevens een groene long in deze dicht bebouwde wijk. Iets wat je nergens tegenkomt. Ik ben dan ook tegen het kappen van het bosje, wat inhoudt dat er ook geen woningbouw kan plaatsvinden. Mocht er toch één kapvergunning aangevraagd worden, dan zal ik zeker protesteren.

Indien de woningbouw toch doorgaat, ondanks alle bezwaren, de volgende punten.

Inspraak 1 Antwoord gemeente 1 (beantwoording voorontwerp)

3 Betreffend afscheiding bij de noordgevel van mijn woning op de grens van de te bouwen woning. Het overleg met de eigenaar kan uitlopen, dat er toch een eentonige houten afscheiding komt, wat een lelijk gezicht zal opleveren en voor de hangjongeren een mooie hangplek. Daarom lijkt mij het beste om het in de koopvoorwaarde te zetten.

Inspraak 2 en 3 Antwoord gemeente 2 en 3

4 De twee parkeerplaatsen, die het appartementengebouw te kort komt, kunnen bij de reeds ontworpen parkeerplaatsen gevoegd worden. Zie tekening 2 inrichting De Beaufortweg 46. De toegangsweg kan nu ingekort worden, aangezien de parkeerplaats aan het eind is opgeschoven. Dit compenseert het verlies aan groen geheel. Het zuiden van het plangebied wordt dan uitgevoerd, zoals op de tekening 2 inrichting De Beaufortweg

46 staat aangegeven, met een stukje doorgetrokken voetpad met een sluisje erin tegen de fietsers.

5

Dat het Schaffelaarslaantje als groen laantje aangemerkt kan worden is niet juist. Bij ons voor is het groen gekapt, zonder vooroverleg. Wij kijken nu tegen een zwart en bruin talud, zwarte weg en de woningen aan de overkant die voorheen verbogen waren achter het groen.

Staat alleen in antwoord gemeente 4

6

Het voetpad langs de singel vanaf de Vruchtengaard t/m Notengaard 26 (mijn woning) is altijd een voetpad geweest en dat willen wij ook zo houden.

Daarom moet er bij de overgang van het voetpad naar de bestrating een sluisje geplaatst worden. We zouden anders twee voet- en fietspaden naast elkaar krijgen. Het zogenaamde 'olifantenpaadje' is ontstaan door dat wandelaars met en zonder hond naar en van De Beaufortweg langs het kaaphuisterrein zijn gaan lopen en fietsers er ook gebruik van zijn gaan maken.

Ik ga er vanuit dat de zinsnede. De situatie ter plaatse van de Notengaard 26 blijft ongewijzigd, alleen betrekking heeft op de bestaande voetpaden.

Inspraak 5 antwoord gemeente 5

7

De primaire zichtlijnen naar Schaffelaarslaantje, toevoegen en singel. Overzijde Notengaard, toevoegen, en Indianenveldtje. Dit zal met het voorstaande ook bedoeld zijn maar heb graag dat dit erbij komt te staan.

Inspraak 7 Antwoord gemeente 7

8

Bij het ontwikkelen van dit plan blijkt niet zoveel rekening gehouden te zijn met mij. Daar bleek een draaikom gepland te zijn vlak bij mij tuin en daarachter 2 parkeerplaatsen behorende bij het appartement.

De aanvoerweg van het appartement, verkort, want het is geen hotel, waar leveranciers met hun vrachtwagen bij de ingang staan te lossen, zie 2.

Als dit zo wordt uitgevoerd hoef ik daarvoor geen claim in te dienen, want die moet de projectontwikkelaar dan betalen.

9

Van de naar 't Sticht gezonden brief op 17 december 2010 punt 3 (bij mijn inspraakgevoegd) heb ik tot heden nog niets vernomen.

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. U geeft aan van mening te zijn dat de gemeente voldoende andere bouwlocaties heeft en hier bouwen derhalve niet noodzakelijk. Daarbij gaat u er vanuit dat het Mariniersterrein vrijkomt voor woningbouw en dat projectontwikkelaar niet zal

gaan bouwen gezien de malaise op de woningmarkt. Wij wijzen er op dat hoogst onzeker is of het Mariniersterrein voor woningbouw vrijkomt en als het al vrijkomt de planontwikkeling nog geruime tijd zal duren. Dit terwijl er nu behoefte is aan woningen. Uw vrees dat de projectontwikkelaar niet zal gaan bouwen delen wij bovendien niet. De projectontwikkelaar heeft juist in samenspraak met ons voor een andere opzet van het plan gekozen en gekozen voor woningen in een segment dat goed in de markt ligt.

2. Voor het kappen van de bomen zal een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit kappen worden ingediend. Hiervoor wordt vervolgens de reguliere wettelijke procedure doorlopen.
3. In het huidige plan is er voor gekozen om de zeven grondgebonden woningen te voorzien van dezelfde erfafscheiding. Op die manier wordt geprobeerd te voorkomen dat er een verscheidenheid ontstaat in de erfafscheiding en wordt een rommelig beeld voorkomen. Echter staat het iedere bewoner vrij om in de loop van de tijd naar eigen inzicht een andere erfafscheiding te plaatsen.
4. De twee parkeerplaatsen aan het einde van de weg naar de splitlevelwoningen dienen gehandhaafd te blijven om te voorzien in voldoende parkeerruimte bij deze woningen.
5. Aan het talud is regulier onderhoud uitgevoerd. Onderdeel van het reguliere onderhoud is dat de beplanting wordt opgeschoond. Dit staat echter los van de ontwikkeling van De Beaufortweg 46.
6. Er zal aan de voetpaden in de nabijheid van uw woning niets veranderen.
7. Naast het zicht op de Notengard en Schaffelaarslaantje behoudt u ook het zicht op het Indianenveldje en de singel.
8. Zoals aangegeven onder punt 4 blijven de parkeerplaatsen gehandhaafd om te voorzien in voldoende parkeerruimte bij de splitlevelwoningen.
9. Het is aan de projectontwikkelaar om de brief die u aan hen heeft gestuurd te beantwoorden. Wij hebben de projectontwikkelaar geattendeerd op de brief.

Conclusie en afweging

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.5 Reclamant 2.5

Onder verwijzing naar de aankondiging inzake het ontwerpbestemmingsplan De Beaufortweg 46 te Doorn treft u hierbij onze zienswijze aan op dit onderwerp.

In de toelichting bij het plan stelt de gemeente, dat de drie projecten Oude Rijksweg, Middenlaan en De Beaufortweg gekoppeld zijn wat betreft het realiseren van de gewenste woondifferentiatie. Tegelijkertijd hanteert de gemeente als uitgangspunt, dat bij elk project een minimumpercentage van dertig procent sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. Maar in de planregels ontbreekt de vertaling van deze opgelegde taakstelling betreffende deze segmentering. De heeft als gevolg dat een aanvraag niet

kan worden geweigerd als met het aangevraagde bouwplan niet wordt voldaan aan de opgelegde segmentering. De aanvrager is juridisch niet gebonden aan de gewenste woondifferentiatie.

2

Bovendien maken wij bezwaar tegen de opzet van het plan voor zover het betreft het oplossen van de civielrechtelijke plicht van de betrokken projectontwikkelaar om sociale woningbouw te realiseren, zodanig dat daarmee ook de twee andere bouwprojecten worden gecompenseerd. Deze koppeling heeft nu het ongewenste gevolg dat de balans tussen het deel sociale woningbouw enerzijds en de vrije sector anderzijds relatief zwaar doorslaat naar de kant van de sociale woningbouw en de daarmee verbonden woonstijl. En gevolg van deze koppeling komt het aandeel sociale woningbouw in het ontwerpbestemmingsplan immers uit op maar liefst 37 procent in een wijk met bovengemiddelde woonallure. Dit ligt 23 procent boven de door de gemeente gehanteerde norm van dertig procent. Daarmee ontstaat een buitenproportionele druk op de bestaande woonkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied.

3

In de toelichting wordt in paragraaf 3.4.4. gesteld dat er sprake is van een toenemende woningbehoefte, en dat het woningtekort in de toekomst zal groeien. Dit zou ertoe leiden, dat tot 2017 een tekort ontstaat van circa 1350 woningen. Deze visie is gebaseerd op verouderde gegevens en kan dus niet als uitgangspunt gebruikt worden voor het ontwerpbestemmingsplan.

4

Bovendien ontbreekt een visie op de spreiding van deze vermeende woningnood over de verschillende kernen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De onderbouwing van het vereiste aantal woningen, verdeeld over sociale en vrije sector voor de kern Doorn, ontbreekt, met name waar het gaat om de vraag waar de sociale woningbehoefte dient te worden ingepast.

4

Gevreesd wordt dat de bezonning van de percelen van omliggende woningen zal worden aangetast. Niet blijkt dat onderzocht is of voor schaduwwerking hoeft te worden gevreesd. Dit is inzichtelijk te maken met een bezonningsdiagram. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt elke informatie hierover. Indien sprake is van onduidelijke schaduwhinder, dan dienen de bouw mogelijkheden in het plan te worden aangepast. Eenzelfde probleem betreft de potentiële windhinder door de aanwezigheid van het appartementencomplex. Een windonderzoek dient inzichtelijk te maken dat dergelijke problemen niet kunnen ontstaan; ook een dergelijk onderzoek ontbreekt.

5

De gemeente stelt in de toelichting dat voor elk bouwproject het percentage minimaal dertig procent sociale woningbouw moet gelden. Maar in onder andere het plan De Kaapse Hof (voormalige kraanterrein) wordt hiervan afgeweken.

6

In 2005 is door de gemeente, in samenwerking met de toenmalige projectontwikkelaar Axeon, een principe-bouwplan gepresenteerd met uitsluitend 16 grondgebonden woningen. Het thans voorliggende plan gaat uit van 21 woningen, dat wil zeggen ruim dertig procent meer. Door deze gang van zaken heeft de gemeente verwachting gewekt, dat het gemeentelijke beleid ingevuld kan worden met minder woningen en zonder appartementencomplex. Deze verwachting is echter door de gemeente niet nagekomen.

7

In de structuurvisie wordt op pagina 21 vermeld, dat de gemeente “de druk moet weerstaan om als potentiële ontwikkelingslocatie te dienen” en dat dit “alleen kan door ons groene, duurzame imago te ontwikkelen” enzovoorts. Nu concluderen wij, dat de gemeente precies het tegenovergestelde doet door geconcentreerde, verstedelijkte bebouwing te promoten en groen te elimineren. Wij zien dan ook een tegenstrijdigheid tussen enerzijds de toelichting, die stelt dat het appartementencomplex in de omgeving past en anderzijds het door de wethouder van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening ingezonden stuk in de De Kaap/Stichtse Courant van 10 januari 2012, waar diversiteit, dus verschillen, worden bepleit.

8

Ook wil de gemeente alleen voor de eigen inwoners bouwen, maar de praktijk leert dat gerealiseerde woningen voor een groot deel aan de bewoners afkomstig van buiten de gemeente verkocht zullen worden, of in geval van huur ter beschikking zullen worden gesteld. Ook de overeenkomsten met de projectontwikkelaar vermeldt deze voorwaarde niet. Hiermee voldoet de gemeente wederom niet aan de door haar zelf geformuleerde regels en uitgangspunten.

9

In het ontwerp worden de wijken waaraan het project wordt gerelateerd onjuist gebruikt of verwisseld. Het geplande appartementencomplex is gesitueerd aan De Beaufortweg; daar liggen uitsluitend grondgebonden, twee onder een kap of vrijstaande woningen, en niets dat zelfs maar op een appartement lijkt. De vrije sector woningen liggen inderdaad in de wijk Wijngaard.

10

De gemeente brengt naar voren dat de maximale bouwhoogte van het nieuwe project onder de norm van 9,5 meter blijft en dat het project daarmee qua bouwhoogte aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving. Bij de omringende gebouwen gaat het echter om de nokhoogte en niet om de dakhoogte van een aan de bovenzijde plat gebouw. Bovendien zijn de omringende gebouwen alle grondgebonden woningen; in het niet project gaat het voor tweederde van de woningen om een appartementencomplex. Tenslotte is er, anders dan de gemeente stelt, niet alleen sprake van vervanging van bestaande bebouwing, maar ook van een vele malen groter bouwoppervlak.

Dan is er nog de verkeerintensiteit. De cijfers die de gemeente daarvoor presenteert betwisten wij. De belasting door het verkeer op de Beaufortweg is al hoog, onder andere door het op een aantal vaste momenten van de dag intensieve vrachtverkeer, door het verkeer van en naar de sportfaciliteiten in de buurt, de feesten in de weekenden in de sporthal Steinheim, de fusie van de hockeyvereniging. De ontsluiting van alle woningen, inclusief het appartementencomplex vindt plaats via de De Beaufortweg. Deze en de ventweg ernaast zullen daardoor nog zwaarder worden belast. Daar komt bij dat naar onze mening de ontsluiting niet goed is geregeld. Naar onze mening veroorzaakt de toegang tot de woningen een onveilige situatie op de De Beaufortweg. Ook vragen wij ons af of de plannen voorzien in voldoende ruimte bij het parkeren, draaien en manoeuvreren ter plaatste. Is dit getoetst aan de voorschriften van het verkeers- en vervoersplan? Wij zijn dan ook van mening dat de metingen die verricht zijn op specifieke momenten waarop de verkeerintensiteit laag was. Op andere momenten is er sprake van een hoge intensiteit.

Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen in de inspraaknotitie d.d. 31 juli 2012 is vastgelegd. Wij betreuren het dat de gemeente al onze gezichtspunten daarin afwijst, met uitzondering van de conclusie op inspraakreactie 9 ten aanzien van de bomerrij (pagina 21 van de Nota van beantwoording).

Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. De woningdifferentiatie is geborgd in de anterieure overeenkomst. De projectontwikkelaar is dus wel juridisch gebonden aan de differentiatie.
2. Voor ons is onduidelijk waarom de realisatie van 11 sociale koopappartementen een buitenproportionele druk oplevert op de woonkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Naast de sociale koopappartementen worden ook 3 middensegment koopappartementen en 7 vrije sector woningen gebouwd. Juist deze segmentering maakt dat het plan goed past binnen het al gemengde karakter van de wijk.
3. In november 2012 hebben wij onze woonvisie en woningbouwmonitor geëvalueerd aan de hand van verschillende gegevens, o.a. demografische en woningmarkt gegevens. Gezien de recente datum van deze evaluatie kan niet gesteld worden dat onze visie op woningbouw binnen de Utrechtse Heuvelrug niet meer actueel is. Uit de bijlage bij de evaluatie blijkt dat de in onderhavige woningbouwplan gekozen mix van segmenten nog steeds goed aansluit bij de woningbehoefte in de gemeente. In Doorn waren in 2011 1086 woningzoekende ingeschreven, waarvan 109 actief woningzoekende. In de afgelopen jaren van 2008 tot 2011 zijn in Doorn totaal 24 woningen gebouwd, waarvan 8 in het segment sociale woningbouw en de overige in de vrije sector. Feitelijk blijft het aantal gebouwde woningen in vergelijking tot andere dorpen hiermee achter, terwijl het aantal woningzoekende nog hoog is. Er bestaat derhalve een noodzaak om in Doorn woningen te bouwen. Bovendien blijkt uit de evaluatie dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen.
4. De vrees dat de bezonning van de omliggende percelen wordt beperkt door de bebouwing is onterecht. Gezien de situering van de splitlevelwoningen en het appartementencomplex t.o.v. de stand van de zon, zal de schaduw vallen op eigen terrein of openbaar gebied. In de ochtend en middag zal de schaduw van de drive-inwoningen vallen op de achtertuinen bij de woningen en in de middag en avond op de ontsluitingsweg voor deze woningen. De schaduw van het appartementencomplex zal in de ochtend vallen op de parkeerplaatsen en ontsluitingsweg aan de westkant van het complex. Mogelijk zal in de ochtend ook sprake zijn van enige schaduw op het zijerf van de woning op De Beaufortweg 44. In de middag en avond zal de schaduw van het appartementencomplex komen te liggen aan de oostkant van het complex over het openbaar groen en de ontsluitingsweg naar de splitlevelwoningen. Gezien het bovenstaande zien wij geen noodzaak een bezonningsdiagram te laten maken.

Windonderzoek wordt in de regel alleen gedaan bij gebouwen gelijk aan of hoger dan 30 meter of in het geval er sprake is van een open verkaveling en de wind nog vrij spel heeft. Bij onderhavige ontwikkeling is hiervan geen sprake. Wij zien dan ook geen noodzaak om een windonderzoek uit te voeren.

5. In september 2007 is de bouwvergunning verleend voor de bouw van 39 woningen op het perceel dat ligt op de hoek van de Dorpsstraat en Oude Woudenbergseweg te Doorn. Tot 2007 was hier onder meer het autobedrijf Kraan gevestigd. Na het vertrek van dit bedrijf zijn de opstallen gesloopt. Geprobeerd is de woningen waarvoor bouwvergunning is verleend te verkopen. Mede vanwege de crisis is projectontwikkelaar Slokker Vastgoed BV hierin niet geslaagd. Slokker heeft in 2011 een gewijzigd plan ingediend. Het aantal woningen is in dat plan aanzienlijk verlaagd. Het aantal dat in de laatste schets van augustus 2011 resteert is 25. Slokker wenst alle woningen in de vrije sector te realiseren. In het voorgaande plan waarvoor vergunning is verleend, was ook geen sociale woningbouw opgenomen. In een brief uit juni 2004 heeft de gemeente hierover het volgende aangegeven: *“Zowel op basis van de door u gepresenteerde cijfers als de daarbij aangegeven motivering over de mogelijkheid van sociale woningbouw op het terrein van Kraan e.o. zijn wij van mening ... Dit betekent dat bij de verdere bouwontwikkeling van dit terrein geen rekening met sociale woningbouw behoeft te worden gehouden.”* De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het financieel onmogelijk zou zijn om in het gewijzigde plan alsnog sociale woningbouw te realiseren. Daarbij is Slokker van mening dat de eerder gemaakte afspraak (geen sociale woningbouw) door de wijziging van het plan niet komt te vervallen. Die afspraak was destijds gemaakt om sanering en uitplaatsing van de bedrijven die daar toen gevestigd waren (financieel) mogelijk te maken. Het alsnog invoeren van de eis tot realisatie van sociale woningbouw leidt tot een blokkade voor de ontwikkeling. De gemeente heeft de ontwikkelaar gevraagd de financiële situatie te onderbouwen. Slokker heeft adviesbureau Stad2 een beoordeling van de planexploitatie laten opstellen. Uit het overzicht blijkt dat er een negatief resultaat is op de grondexploitatie. Het alleen al terugverdienen van de verwervingskosten lijkt een moeilijke zaak te zijn. Realisatie van sociale woningbouw zal het bestaande tekort doen oplopen. Gelet op eerdere (schriftelijke) gemeentelijke toezegging van de toenmalige gemeente Doorn en de aangeleverde financiële onderbouwing van de exploitatie acht de gemeente het in dit geval acceptabel om af te zien van bouw van woningen in de sociale sector.
6. De ontwikkelaar Axeon heeft het in 2005 ontwikkelde plan uiteindelijk niet doorgezet. In samenspraak met de ontwikkelaar 't Sticht Ontwikkeling en Beheer BV is vervolgens een nieuw plan ontwikkeld, waarbij ook rekening is gehouden met de ontwikkelingen op de woningmarkt.
7. Met dit woningbouwplan ontwikkelen wij ook ons duurzame en groene imago. Daarbij is in het plan een goede balans gevonden tussen enerzijds het groen en anderzijds de bebouwing en de infrastructuur. Bovendien is met de projectontwikkelaar afgesproken dat duurzaam wordt gebouwd en voldaan wordt aan de verscherpte milieudoelstellingen die wij op dit punt hanteren. Van de door u gesignaleerde tegenstelling is dan ook geen sprake.
8. Natuurlijk zien wij graag dat de woningen worden verkocht of verhuurd aan ingezetenen van de gemeente. Het is echter niet mogelijk om de projectontwikkelaar de verplichting op te leggen om de woningen alleen te verhuren / verkopen aan ingezetenen van de gemeente.
9. U constateert dat er verschillen zijn tussen de woonbebouwing aan De Beaufortweg en het appartementencomplex. Wij ontkennen deze verschillen niet. Echter zijn wij van mening dat het appartementencomplex ondanks en eigenlijk dankzij deze ver-

schillen past op de onderhavige locatie. Onze mening wordt daarbij ondersteund door een van de welstandscommissie gekregen advies.

10. Bij het beoordelen of een weg het nieuwe verkeer aankan, wordt gekeken naar de etmaalintensiteit van een weg en niet naar de pieken in de verkeerintensiteit. Bij nagenoeg elke weg is op bepaalde tijdstippen, o.a. door woon-werkverkeer sprake van een piek in de verkeersintensiteit. Die pieken hebben echter geen gevolgen voor de etmaalintensiteit, omdat deze pieken hier in zijn verdisconteert. Bovendien wijzen wij er op dat het bij dit project gaat om een beperkt aantal woningen en het aantal extra verkeersbewegingen dus gering is. De ontsluiting op De Beaufortweg levert dan ook geen problemen op.

In ons Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan staan geen afmetingen opgenomen voor parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte voor de auto's. In de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, het CROW en ASVV staan echter wel afmetingen opgenomen. Het plan is hieraan getoetst en voldoet.

Er is ook gekeken naar of auto's voldoende ruimte hebben om in- en uit te parkeren. Voor de splitlevelwoningen is om dit te beoordelen de draaicirkel ingetekend op de stedenbouwkundige schets (zie afbeelding 4 uit de toelichting van het bestemmingsplan). Hiermee staat ook meteen vast dat voor auto's die parkeren bij het appartementencomplex voldoende ruimte is om in- en uit te parkeren. Hier is de ontsluitingsweg namelijk breder dan bij de splitlevelwoningen, namelijk 5,5 meter breed in plaats van 4,5 meter voldoet aan gestelde eisen en voorschriften.

Conclusie en afweging

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3 Nota van wijzigingen

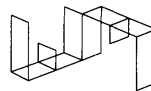
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de balkons van het appartementencomplex worden aangesloten op de riolering (droogweerafvoer).

Ambtshalve wordt nog de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

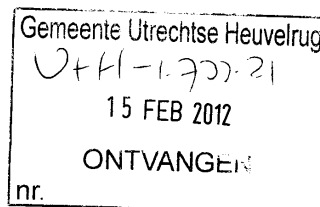
- Per abuis zijn de reductiefactoren voor parkeerplaatsen op het eigen terrein uit het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) niet toegepast. Voor de dubbele opritten bij de splitlevelwoningen geldt dat deze onterecht als 2 parkeerplaatsen zijn meegeteld. Op grond van het GVVP mogen deze parkeerplaatsen slechts voor 1,7 gerekend worden. Dit betekent dat in het plangebied een tekort van 1,9 parkeerplaatsen is. Dit wordt opgelost door bij het appartementencomplex 2 parkeerplaatsen aansluitend op de al bestaande parkeerplaatsen extra aan te leggen. Hier toe zal de verbeelding worden aangepast. Bovendien zal in de toelichting de alinea “Ontsluiting en parkeren” in paragraaf 4.3 hierop worden aangepast.
- In het ontwerpbestemmingsplan was geen mogelijkheid opgenomen om fietsparkeerplaatsen te realiseren. Binnen de gronden die zijn bestemd voor ‘Groen’ wordt deze mogelijkheid nu wel opgenomen.

Bijlage: welstandadvies



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN



Datum : 14 februari 2012
 Dossiernummer : UHR11-0127-E2
 Gemeentennummer : -/-
 Betreft : principe welstandsadvies
 20 woningen
 Beaufortweg
 DOORN

Geacht college,

Aan de commissie is gevraagd een principe welstandsadvies te geven betreffende het voorliggende ontwerp. Wij kunnen u het volgende berichten:

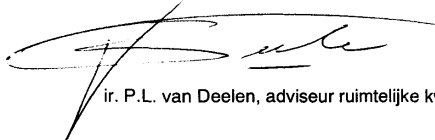
In aansluiting op ons schrijven d.d. 19 april 2011 berichten wij u hierbij het volgende:

Het plan is op de gemeente door de architect toegelicht. Het aantal grondgebonden woningen is met één verhoogd. Door uit te gaan van een kleinere beukmaat is dit mogelijk. De appartementen zijn niet gewijzigd.

De door de commissie gewaardeerde architectuur van de woningen is niet gewijzigd maar wel de ligging van de entree. Door de smallere maat is deze achter in de carport komen te liggen. Hoewel het jammer is dat de entree is verplaatst (de relatie met de straat is daardoor minder) kunnen wij, gezien de ligging van het bouwblok, instemmen met het voorstel. Wel geven wij het advies mee te streven naar meer openheid in de gevel met de entree. Het lijkt mogelijk deze iets opener te ontwerpen waardoor ook vanuit binnen (de keuken en trap) een zichtrelatie kan ontstaan met de straat aan de voorzijde van de woningen.

Wij wijzen u er op dat dit een principe welstandsadvies en dus nog geen definitief welstandsadvies betreft. Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve aanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de welstandscommissie van Utrechtse Heuvelrug,



ir. P.L. van Deelen, adviseur ruimtelijke kwaliteit.

Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit

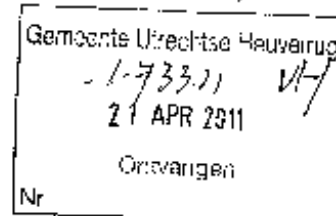
Dorpsstraat 1b - Postbus 115 - 3980 CC Bunnik - 030 656 90 00
 030 656 24 34 - info@welmon.nl - www.welstandenmonumenten.nl
 Banknummer 28.50.36.947 - BTW nr. 0017.98.893 B01



Welstand en Monumenten
Midden Nederland

Kyrie R.O.

Aan het gemeentebestuur van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 2311
3940 AE DOORN



Datum : 19 april 2011
Dossiernummer : UH1411-0127-E1
Gemeentennummer : -/-
Betreft : principe welstandsadvies
19 woningen
Beaufortweg
DOORN

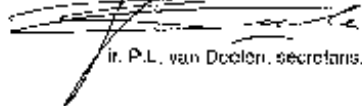
Geacht college,

Aan de commissie is gevraagd een principe welstandsadvies te geven betreffende het voorliggende ontwerp. Wij kunnen u het volgende berichten:

Tijdens de commissievergadering van 4 april 2011 is het schetsplan toegelicht door de stedenbouwkundige van de gemeente en de architect.
Het plan bestaat uit het herontwikkelen van een locatie tot woningbouw. Op de kop van het terrein komt een kleinschalig appartementengebouw met daarachter zes splitlevel woningen. De locatie ligt in deelgebied 17 (Nieuwsteeg wonen) van de welstandsnota. Deze wijk kenmerkt zich door veel groen en een diversiteit aan woningen vooral stammend uit de jaren zeventig.
Het plan wordt met veel waardering ontvangen door de commissie. Het appartementenblokje toont door de hoogteverschillen, gevelsprongen en het verschil in materiaalgebruik (hout en metaalwerk) sterker geleed en kleinschaliger dan het eerdere plan met een forse en hoger kap. Deze locatie leent zich goed voor een dergelijk volume. Het gebouwtje markeert als het ware het tegenoverliggende groen. Met de vormgeving van de splitlevel woningen stemt de commissie ook in. Gezien de typologie en het eigen karakter acht zij een platte afdekking van deze woningen in deze omgeving welstandshalve zeer goed aanvaardbaar.
Met belangstelling wordt de verdere uitwerking tegemoet gezien.

Wij wijzen u er op dat dit een principe welstandsadvies en dus nog geen definitief welstandsadvies betreft. Wij verzoeken u bij de vervolgaanvraag en/of de definitieve bouwaanvraag te verwijzen naar bovengenoemd kenmerk.

Namens de commissie,


ir. P.L. van Doorn, secretaris.

Adviseurs voor Ruimtelijke Kwaliteit

Dorpstraat 11 • Postbus 115 • 3980 CC Bunnik • T 030 656 90 00
info@welmon.nl • www.welmon.nl • Banknummer: 20.50.36.947
BTW nr. 02 7.98 393 801