



Domein	Omgeving	Aan de bewoners/eigenaren van dit pand
Afdeling	Omgevingsontwikkeling	«adres»
Contactpersoon	mevr. Judith Weber	«postcode» «plaats»
Ons kenmerk		
Uw kenmerk		
Datum	18 januari 2022	
Onderwerp	Beantwoording bewonersvragen nav concept voorontwerp bestemmingsplan Van Bennenkomweg 10-16 te Doorn	
Bijlage(n)	Bijlage 1: Beantwoording vragen Bijlage 2: Stedenbouwkundig kader	

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente is van plan om de locatie van de voormalige gemeentewerf aan de Van Bennekomweg 10-16 in Doorn te laten ontwikkelen tot woningen. Een eerste stap daarin is het opstellen van een zogenaamd 'voorontwerpbestemmingsplan'. Op 8 september 2021 was hierover een informatieve bewonersavond. Tijdens deze avond konden aanwezigen reageren, meedenken en vragen stellen. In deze brief vindt u een korte weergave van de informatie die op deze avond is gedeeld en beantwoorden wij de vragen die tijdens de avond of op een later moment schriftelijk aan de gemeente zijn gesteld.

U kunt de presentatie, die wij op 8 september 2021 gaven, terugvinden op onze website:
<https://www.heuvelrug.nl/doorn-van-bennekomweg-10-16-voormalige-gemeentewerf>

De ontwikkeling in het kort

Het terrein aan de Van Bennekomweg werd tot enkele jaren geleden gebruikt als gemeentewerf. De gemeente heeft het terrein aangewezen als een woningbouwlocatie, zodat ze een bijdrage kan leveren aan het oplossen van de grote woningbehoefte binnen onze gemeente. Op 23 januari 2020 heeft de gemeenteraad besloten om op het terrein 28 woningen te bouwen: 21 woningen in het sociale segment en 7 woningen in het middeldure segment.

Omdat de locatie midden in het centrum van Doorn ligt en wordt omsloten door bestaande bebouwing, is een zorgvuldige inpassing wenselijk. Daarom zijn er ook een stedenbouwkundig kader en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zijn vertaald naar de planregels van het bestemmingsplan.

In bijlage 2 vindt u de tekening waarin het stedenbouwkundig kader wordt samengevat. Voor een meer gedetailleerde uitleg kunt u kijken op de bovengenoemde link naar de gemeentelijke website.

Aanpassingen naar aanleiding van uw reacties

Naar aanleiding van de reacties van bewoners en ondernemers zijn er enkele wijzigingen op het plan, dat wij op 8 september aan u presenteerden, doorgevoerd. Hieronder worden de aanpassingen kort genoemd. In bijlage 1 vindt u een nadere toelichting op deze aanpassingen.

- het aantal bestaande parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de Van Bennekomweg is opnieuw geteld en bijgesteld naar 49 plekken;
- de beoogde voetgangersverbinding tussen de Parklaan en het plangebied komt te vervallen.

Naast deze aanpassingen zijn er ook enkele suggesties van omwonenden overgenomen, die niet direct met het bestemmingsplan te maken hebben:

- Begin 2022 worden extra vuilnisbakken langs de populaire hondenuitlaatroutes in het gebied geplaatst;
- de evaluatie van het parkeren in het gebied, waaronder langs de Van Bennekomweg, wordt alsnog uitgevoerd. Deze evaluatie werd eerder uitgesteld omdat de coronaperiode geen representatief beeld gaf van de parkeerdruk.

Vervolg

In januari 2022 besluit het college van B&W of het voorontwerpbestemmingsplan wordt vrijgegeven voor vooroverleg met de provincie en het waterschap. De reactie van deze medeoverheden wordt meegenomen bij het vaststellen van het 'ontwerpbestemmingsplan'. Dit plan wordt ter inzage gelegd. Dat betekent dat belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid hebben om het plan in te zien en erop te reageren. Ook het stedenbouwkundig kader en het beeldkwaliteitsplan zijn dan voor iedereen in te zien. Het moment van terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het Gemeentenieuws en op de gemeentelijke website, en per brief aan u als direct omwonenden. De reacties op het ontwerpbestemmingsplan worden vervolgens meegenomen in het voorstel voor het definitieve bestemmingsplan, dat het college ter besluitvorming aan de gemeenteraad aanbiedt.

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig kader heeft vastgesteld, wordt er middels een openbare tenderprocedure een ontwikkelende partij gezocht om het plan uit te voeren. We verwachten dat er dan in 2025 gestart kan worden met de bouw van de woningen.

Tot slot

De gemeente probeert met de beschreven ruimtelijke kaders recht te doen aan deze unieke plek in onze gemeente en oog te hebben voor uw belangen en woonbeleving. Uw actieve meedenken en inbreng in dit proces wordt daarin zeer gewaardeerd.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft over de inhoud van deze brief, dan kunt u contact opnemen met Judith Weber (judith.weber@heuvelrug.nl).

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

Vivan Bongers, Projectleider

Bijlage 1. Beantwoording vragen

Tijdens de informatieavond zijn vragen gesteld en ook na afloop zijn via de email reacties op de gemeentelijke plannen ontvangen. Deze staan hieronder. Vragen en opmerkingen zijn voor de leesbaarheid niet altijd letterlijk overgenomen in deze brief en soms zijn gelijksoortige vragen samengevoegd. De vragen en opmerkingen zijn beoordeeld op het breder maatschappelijk belang en getoetst aan het vigerende beleid. Dit vindt u terug in de beantwoording.

Wanneer wordt aangegeven dat een opmerking wordt overgenomen dan kunt u ervanuit gaan dat de aanpassing voor u zichtbaar is bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Woningbouwprogramma

- 1) *Waarom komt er op de locatie Van Bennenkomweg grotendeels sociale woningbouw aangevuld met enkele middeldure woningen? Kan de raad dit heroverwegen?*

Antwoord:

In 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over in totaal zeven ontwikkellocaties (de zeven voormalige gemeentewerven). Bij dit raadsbesluit is als geheel een oordeel geveld over haalbaarheid en inpasbaarheid van aantallen en type woningen. Op basis daarvan is een procentuele verdeling 'sociaal-middelduur-duur' gemaakt voor alle zeven ontwikkellocaties. De toegepaste percentages zijn conform de in de Woningvisie vastgelegde uitgangspunten. De locatie aan de Van Bennekomweg vindt de raad geschikt voor het sociale en middeldure segment. In januari 2020 is het onderwerp nogmaals in de raad behandeld. Het aantal woningen is op dat moment aangepast naar 28 woningen, waarvan ten minste 21 woningen in het sociale segment. De raad heeft op dat moment geen aanleiding gezien deze verdeling aan te passen. Het is daarom niet aannemelijk dat de raad dit alsnog zal overwegen.

- 2) *Het bouwprogramma, 21-28 woningen ligt al vast. Hier zijn de omwonenden niet in gekend. 21-28 woningen op dit perceel betekent een heel 'hokkerige' sfeer. Dit past niet in de visie van de gemeente dat het karakter van het centrum intact moet blijven. Het aantal woningen -waaraan een zeer groot deel sociale woningen zal zijn- is bepalend voor hoe het er uit gaat zien. Over het soort woning en het aantal moet eerst discussie worden gevoerd voordat het plan überhaupt van start kan gaan.*

Antwoord:

De raad heeft op 23 januari 2020 in de "besluitvormende raad" besloten dat het mogelijk is om op deze locatie 28 woningen te plaatsen. Met dit aantal kan een prettig woonklimaat behouden blijven én daarnaast tegemoet worden gekomen aan de hoge vraag naar woningen. Voorafgaand aan de besluitvormende raad van 23 januari 2020 heeft op 9 december 2019 de "beeldvormende raad" over dit onderwerp plaatsgevonden. Tijdens deze beeldvormende raad spreken de raadsleden over de plannen en is het voor de samenleving mogelijk om in te spreken. Op basis van deze discussie hebben de raadsleden op 23 januari 2020 hun besluit genomen en is het aantal van 28 woningen vastgesteld.

- 3) *Seniorenwoningen zouden voor veel mensen een oplossing zijn en daarmee kunnen mogelijk het aantal parkeerplaatsen en de verkeersdruk worden beperkt. Veel mensen in Doorn wonen alleen of samen in een (te) grote gezinswoning en zouden graag kleiner wonen. Dit zou ervoor zorgen dat er weer gezinswoningen leegkomen. De ontwikkellocatie is een relatief klein perceel en zou voor zo'n Knarrenhof zeer geschikt zijn.*

Een gemeente kan niet bepalen dat koopwoningen alleen bestemd zijn voor een specifieke leeftijdsgroep. Meerdere leeftijdsgroepen zijn op zoek naar betaalbare woningen; de gemeente kan daarin geen onderscheid maken. Een ontwikkelaar kan zich overigens bij de uitwerking van het plan wél richten op een specifieke doelgroep. In de praktijk wordt dit ook regelmatig gedaan.

Stedenbouw

- 4) *Zijn er garanties ten aanzien van het ontwerp, aangezien er geen stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan wordt afgedwongen?*

Antwoord:

De bestaande welstandscriteria zijn leidend en ook de regels die in het definitieve bestemmingsplan worden opgenomen staan vast. Deze regels zijn een vertaling van het stedenbouwkundig kader. Het stedenbouwkundig kader is onderdeel van de aanbestedingsvoorwaarden. Indien een plan niet voldoet aan de voorwaarden van inschrijving, zal de gemeente de inschrijving afwijzen. De gemeente zal op deze wijze de gewenste kwaliteit toetsen aan de gestelde eisen.

- 5) *Er wordt uitgegaan van 3 meter en 7 meter afstand tot de buurpercelen. Hoe wordt voorkomen dat de nieuwbouw inkiijk geeft en dicht op de erfsgrens van de bestaande bouw komt?*

Antwoord:

In het bestemmingsplan zijn minimale afstandsmaten van de woningen tot de erfsgrens opgenomen. Een toekomstige ontwikkelaar heeft de mogelijkheid de afstand te vergroten aangezien het om een minimumafstand gaat. De afstand tot de perceelgrens is afhankelijk van de situering van de nieuwe woning. Binnen onze gemeente wordt 3 meter afstand tussen zijgevel en zijdelingse perceelgrens als standaard aangehouden. Wanneer het een achtergevel betreft, dan schrijft het bestemmingsplan een minimale afstand van 7 meter voor. Ook is opgenomen dat woningen aan de achterzijde, de zijde grenzend aan de omliggende percelen, een lage goothoogte hebben. Daarmee wordt gestuurd op voldoende afstand en privacy tussen toekomstige burens.

De verbeelding met de afstanden tot de perceelsgrens, die wij gebruikten tijdens de bewonersavond, leidt bij nader inzien tot onduidelijkheid. Bij de inzage van het ontwerpbestemmingsplan zal dit duidelijker worden verbeeld.

- 6) *Er wordt een afstand van 3 meter dan wel 7 meter tot de bestaande buurpercelen aangegeven. Wat is de functie van de tussenruimte (weg, tuin, parkeren etc.)*

Antwoord:

De exacte functie van de tussenruimte zal afhankelijk zijn van het stedenbouwkundig plan van de ontwikkelaar. Wel staat vast dat aan de achterzijde van een woning altijd ten minste een tuin met een diepte van 7 meter wordt toegepast en langs de zijgevel altijd een tuin (in de praktijk vaak een oprit of toegang tot de woning) van ten minste 3 meter tot aan de perceelgrens wordt toegepast.

De verbeelding met de afstanden tot de perceelsgrens die wij gebruikten tijdens de bewonersavond leidt bij nader inzien tot onduidelijkheid. Bij de inzage van het ontwerpbestemmingsplan zal dit duidelijker worden verbeeld.

- 7) *Een nokhoogte van 10 meter voor het binnenhof (het gebied achter de lintbebouwing van de Van Bennekomweg) wordt niet meer in verhouding bevonden. Dit ook in relatie tot de minimale afstand van slechts 3 meter langs de aangrenzende tuinen.*

Antwoord:

Een nokhoogte van 10 meter (twee woonlagen en een kap) is gangbaar in de gemeente, ook in combinatie met een afstand van 3 meter tot de perceelgrens. Zoals in het antwoord op vraag 5 wordt

benoemd, is de afstand van 3 meter tot de perceelgrens enkel toegepast bij zijgevels. Wanneer het een achtergevel betreft zal een afstand van ten minste 7 meter worden aangehouden.

8) *Kan er in de tender worden benoemd dat er kappen en geen platte daken worden toegepast, geen balustrades, en iedereen een eigen voordeur?*

Antwoord:

In het stedenbouwkundige kader en het bestemmingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap. Daarnaast is in het stedenbouwkundig kader een welstandsparagraaf opgenomen, waarin staat dat aan de achterzijde geen balkons zijn toegestaan en dat bij boven- en benedenwoningen inpandige opgangen toegepast dienen te worden als onderdeel van het totaalvolume. Daarmee is in de praktijk inderdaad sprake van een eigen voordeur. Zowel bij de tender als bij de uiteindelijke bouwaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig kader en de welstandsparagraaf.

9) *Enkele woningen aan de Van Bennekomweg zullen last krijgen van koplampverlichtingen bij uitrijdend verkeer. Hoe houdt de gemeente daar rekening mee?*

Antwoord:

Het kan inderdaad zijn dat de koplampen van auto's op de huizen aan de overzijde schijnen wanneer zij het binnenterrein verlaten. Dit is inherent aan binnenstedelijk wonen. Gegeven het aantal woningen dat maximaal op het binnenterrein gebouwd wordt, namelijk 28 woningen minus de woningen langs de Van Bennekomweg, zal dit niet tot een onaanvaardbare situatie leiden.

10) *Mocht er gekozen worden voor een poortwoning houden jullie er wel rekening mee dat er een vrachtwagen onderdoor kan (vuilniswagen) anders staan er straks 28 klike's aan de weg?*

Antwoord:

Een eventuele poortwoning zal inderdaad aan minimale eisen moeten voldoen. Die eisen zullen in de randvoorwaarden voor de aanbesteding worden meegenomen. Ook wordt het definitieve bouwplan op bereikbaarheid getoetst. Het gebied dient voor gemeentelijke diensten bereikbaar te zijn, zoals dit ook geldt voor de hulpdiensten.

11) *De doorgang vanaf de Parklaan naar het centrum van Doorn lag vroeger op een andere plek. De huidige strook grond is nooit in gebruik geweest als voetpad, in ieder geval is deze al 30 jaar niet in gebruik. Het als voetpad in gebruik nemen van deze strook, is voor direct omwonenden niet gewenst.*

Antwoord:

De gemeente was bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader in de veronderstelling dat het pad wél eerder in gebruik is geweest als voetpad. Na een toelichting van enkele bewoners en het naslaan van het gemeentearchief heeft de gemeente inderdaad ingezien dat de beoogde strook grond nooit eerder geopend was voor voetgangers. Er heeft vroeger wel een verbinding gelegen tussen de Parklaan en het centrum van Doorn, maar deze lag op een andere strook grond. Dit oude voetpad is omstreeks 1980 opgegaan in een bouwperceel. De strook gemeentegrond die nu zichtbaar is, is in diezelfde tijd gereserveerd voor een toekomstig voetpad. Het beoogde pad is in de 40 jaar daarna echter nooit opengesteld voor voetgangers. Er kan dus in redelijkheid gezegd worden dat er een nieuwe gebruikssituatie zou ontstaan. Dit verandert het uitgangspunt waarmee de gemeente naar deze strook grond kijkt. De gemeente heeft de diverse belangen vervolgens afgewogen en kiest ervoor de strook grond tussen de Parklaan en de voormalige gemeentewerf niet open te stellen als voetpad.

12) *Er werd gezegd dat de bouw qua stijl vooral aansluit bij de Van Bennekomweg. Aangezien er een doorgang naar Parklaan gecreëerd wordt, kan er ook qua bouwstijl op de Parklaan worden aangesloten en zou dit expliciet in de tender benoemd kunnen worden?*

Antwoord:

Het gebied is stedenbouwkundig gericht op de Van Bennekomweg. Daarom wordt de bebouwing langs deze weg gebruikt als referentiebeeld voor de nieuwbouw. Dit was al een overtuigende keuze op het moment dat er nog een voetgangerspad als verbinding met de Parklaan in de plannen was opgenomen. Nu we ervoor kiezen de verbinding tussen het plangebied en de Parklaan niet te realiseren, is de keuze voor de architectonische aansluiting op de Van Bennekomweg nog overtuigender. Zie ook beantwoording vraag 11.

13) *De doorgang naar Parklaan zal grote consequenties hebben: extra parkeren op de Parklaan vanwege parkeerruimtetekort op de Van Bennekomweg, alle honden van Doorn daarlangs naar het bos (inclusief de bijkomende vervuiling), een ideale plek voor hangjeugd. Wil de gemeente rekeninghoudend met al deze risico's aan de doorgang vasthouden of is dit nog onderwerp van discussie?*

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 11: de gemeente kiest ervoor de strook grond tussen de Parklaan en de voormalige gemeentewerf niet open te stellen als voetpad. Deze vraag is daardoor niet meer relevant.

14) *In de huidige situatie is er op de looprouten naar het bos geen hondenprullenbak waardoor er vervuiling optreedt. Hierbij wordt eveneens gemeentelijke handhaving gemist. Als er aanvullende nieuwbouw komt en ook een wandelpaadje richting de Parklaan, zal de vervuiling verergeren. Kan de gemeente hiermee rekening houden?*

Naar aanleiding van de reacties op de bewonersavond zal, begin 2022, op de hoek van de Kaaplaan en Van Bennekomweg een hondenprullenbak worden toegevoegd. De eventuele vervuiling in relatie tot het wandelpaadje richting Parklaan is in vraag 13 beantwoord.

Parkeren

15) *Er wordt gesteld dat de 45 parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de Van Bennekomweg behouden blijven. Onzes inziens zijn er op dit moment meer dan 45 parkeerplaatsen aanwezig.*

Antwoord:

Het uitgangspunt is dat het bestaande aantal parkeerplaatsen op deze parkeerplaats terugkomt. Na hertelling blijken er in de bestaande situatie 49 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het aantal is daarom bijgesteld naar 49 parkeerplaatsen.

16) *In het raadsbesluit wordt gesteld dat de parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan de Van Bennekomweg behouden blijven, met daarbovenop de nieuwe parkeerplaatsen voor de nieuwbouw. Is er gedacht aan ondergronds parkeren?*

Antwoord:

In verband met de hoge kosten is ondergronds parkeren niet realistisch. De gemeente zal het daarom niet voorschrijven als vereiste voor de ontwikkeling. Het staat de ontwikkelaar wel vrij om te kiezen voor ondergrondsparkeren.

17) *Waarom moeten de parkeerplaatsen op de parkeerplaats aan de Van Bennenkomweg blijven, aangezien dit een aanzuigende werking heeft op verkeer, het gevaarlijke verkeerssituaties oplevert en het sluipverkeer in de straat vergroot? Waarom wordt er niet gekeken naar alternatieven die ook beter passen in het gepresenteerde toekomstplan om Doorn autoluw te maken. Daarnaast doet een overdaad aan geparkeerde auto's afbreuk aan een lommerrijke uitstraling met een uitdagende bouw en hoogwaardige woningen die de gemeente zegt na te streven om aan te sluiten bij het dorpsgezicht.*

Antwoord:

In 2018 is de "Nota Herijking Parkeerregulering" opgesteld. Dit document is tot stand gekomen in samenspraak met bewoners en ondernemers. De parkeerplaats is op basis van dit plan behouden en geschikt gemaakt voor lang parkeren. Door de coronasituatie is de afgesproken evaluatie niet doorgegaan. Zodra de parkeerdruk weer representatief is zal deze evaluatie alsnog worden gedaan. Indien eventuele nieuwe bevindingen daartoe aanleiding zouden geven, kunnen deze worden verwerkt in het (concept)bestemmingsplan of zo mogelijk in de tendervoorwaarden.

Overig

18) *Kan er onderhoud aan de Van Bennenkomweg worden gepleegd? Denk bijvoorbeeld aan het herbestraten en het plaatsen van afscherming of signalering bij privé-opritten en parkeerplaatsen.*

Antwoord:

Het herinrichten van de Van Bennenkomweg is geen onderdeel van het project. Naar aanleiding van de bewonersavond hebben wij deze vraag voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte. In enkele gevallen kan een weg in aanmerking komen voor herinrichting als er groot onderhoud aan de riolering gepland is. Momenteel stelt de gemeente een meerjarenplanning op voor grootonderhoud binnen de hele gemeente, met daaraan gekoppeld een prioritering per kern. Naar verwachting zal de gemeenteraad hierover in het eerste kwartaal van 2022 een besluit nemen.

19) *Ten behoeve van rioleringswerkzaamheden aan de Amersfoortseweg enkele jaren geleden zijn veel bouwmaterialen aan- en afgevoerd via de Van Bennenkomweg en hebben veel huizen scheuren opgelopen als gevolg daarvan. Wordt er een 0-meting uitgevoerd door de gemeente? Afspraken hierover met de bouwer.*

Antwoord:

Een veiligheidsplan en een voorstel van de bouwmethode zullen onderdeel zijn van de tender. De ontwikkelende partij moet bijvoorbeeld uitleggen hoe deze omgaat met de veiligheid in de omgeving. Een voorbeeld hiervan is de monitoring van de omliggende gebouwen vóór, tijdens en na de bouwperiode. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt nogmaals concreet beoordeeld op veiligheid en effecten op de omgeving.

20) *Kan er een individueel gesprek aangegaan worden met betreffende bewoners, voordat er zaken uitgewerkt worden en invulling krijgen? Dan kunnen de bezwaren toegelicht worden en wellicht een eenvoudige oplossing gecreëerd?*

Antwoord:

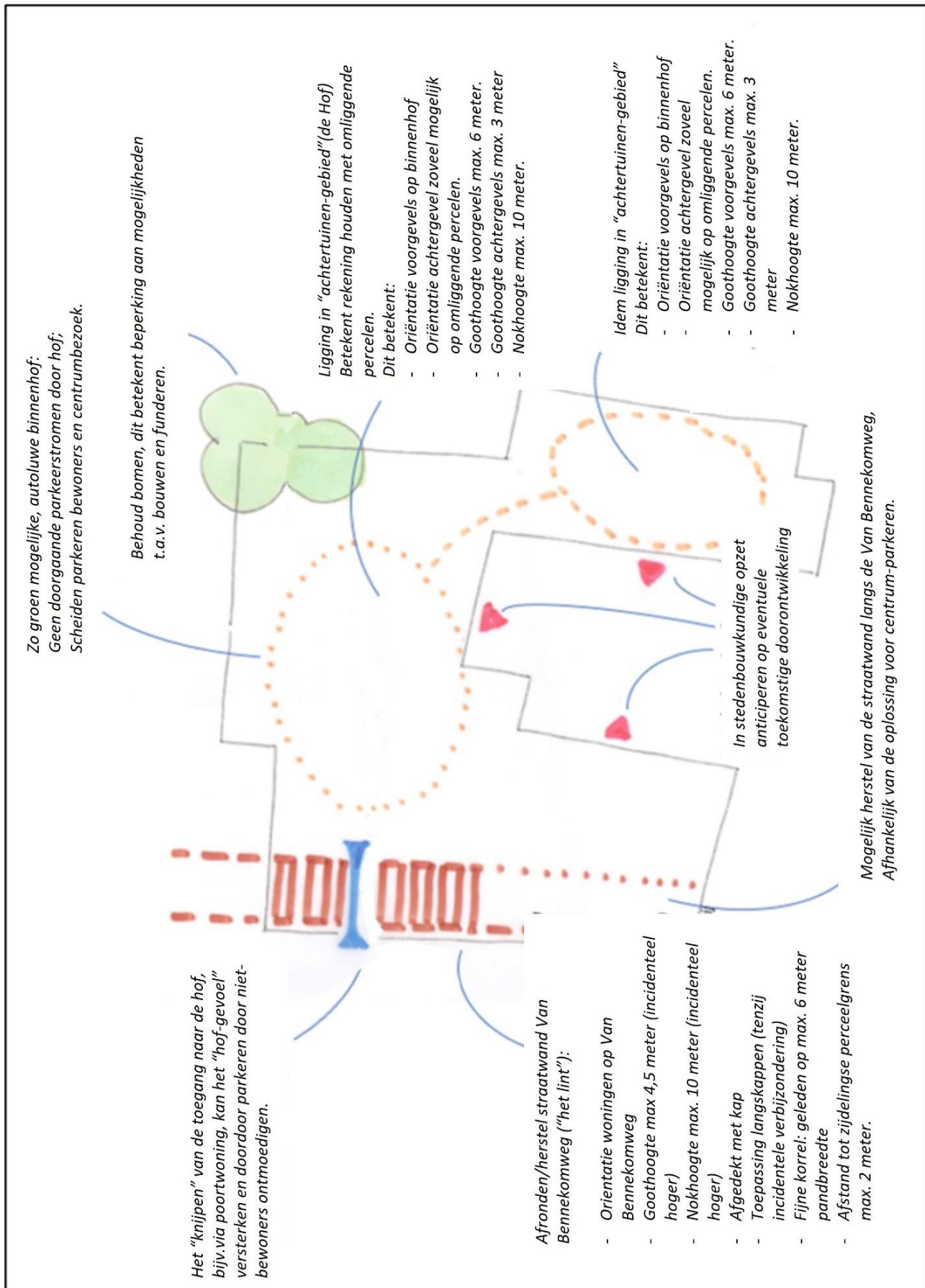
Ja, bij individuele zorgen kan er een afspraak gemaakt worden. U kunt hiervoor mailen naar Judith.weber@heugelrug.

21) *Heeft het zin om bezwaar te maken, en wat moeten we aanvoeren als steekhoudende argumenten.*

Antwoord:

Als u opmerkingen of bedenkingen heeft bij het plan, dan is het altijd waardevol om deze kenbaar te maken. Het college van burgemeester en wethouders zal alle reacties wegens bij het maken van het uiteindelijke raadsvoorstel. Ook de gemeenteraad zal zich hiervan rekenschap geven. U kunt daarnaast ook nog gebruik maken van de inspreektijd tijdens de beeldvormende raadsvergadering.

Bijlage 2. Verbeelding Stedenbouwkundig Kader Voormalige gemeentewerf Van Bennekomweg Doorn





GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG