



Nota van Zienswijzen

Beeldkwaliteitsplan

Sportlaan Driebergen

Datum 15 december 2022
Team Omgevingsontwikkeling
Auteur

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Leeswijzer	2
2.	Procedure.....	3
2	Zienswijzen.....	4
2.1.1	Zienswijze 1	4
2.1.2	Zienswijze 2	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de nota van zienswijze over het Beeldkwaliteitsplan voor de Sportlaan 67 - Driebergen. De nota behandelt de zienswijzen die ingediend zijn tegen het plan. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

Voor het plangebied aan de Sportlaan 67 is op 29 september 2022 het bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de transformatie van het gebied van een voormalige gemeentewerf en woonwagenvanpark naar 44 woningen mogelijk. Aansluitend op de vaststelling is het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan stelt ruimtelijke-architectonische kaders voor toekomstige omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de bestaande Nota Ruimtelijk Kwaliteit (welstandsnota) die niet voorziet in normen en richtlijnen voor een dergelijke ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt voor de welstandscommissie het toetsingskader voor de toekomstige bouwaanvragen in het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld in overleg met de stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Deze geanonimiseerde zienswijzen zijn hieronder bijgevoegd en voorzien van een reactie.

1.2 Leeswijzer

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

1. de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

2. Procedure

Op grond van artikel 12a van de Woningwet wordt het beeldkwaliteitsplan Sportlaan 67 - Driebergen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en vervangt daarmee de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor de planlocatie.

Op grond van artikel 2 lid 1 van de Inspraakverordening van de gemeente heeft het beeldkwaliteitsplan van 29 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met donderdag 8 september 2022) ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om tijdens beeldvorming in te spreken naar aanleiding van de gemeentelijke reactie in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking xxxx. Er bestaat geen mogelijkheid om tegen het plan in beroep te gaan.

2 Zienswijzen

2.1.1 Zienswijze 1

DUURZAAMHEID BOVENAAN

OPMERKINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN SPORTLAAN 67

Door Vereniging Hof van Driebergen

Algemene opmerking: het beeld dat wij voor ogen zien is een hof, met niet de auto op 1 maar de mensen en de natuur. Burgerinitiatieven voor duurzame woonwijken, zoals ons initiatief, hebben flink wat ambitie en zijn creatief. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan maken op ons de indruk dat er veel vastgelegd moet worden, maar ons soort initiatieven gaat niet op het randje van wat verplicht is zitten en gaat niet streven naar de goedkoopste optie. Ons streven is een wijk te maken die nu al klaar is voor 2050, vooruitlopend op toekomstige aanscherping van de duurzaamheidsnormen. Het zou fijn zijn als ambitie en creativiteit gewaardeerd worden door de gemeente en niet ingeperkt.

Het Beeldkwaliteitsplan bouwt direct voort op het bestemmingsplan, daar willen we eerst iets over opmerken.

Bestemmingsplan opmerking 1, de keerlus

Dat er een keerlus aan het eind van de Sportlaan moet komen onderschrijven we volledig, de lus die nu getekend staat vinden we echter erg ongelukkig. Dat hadden we in onze zienswijze ook al aangegeven. De kleinst mogelijke lus is een rotonde aan het eind van de Sportlaan, een schets van een iets ruimere lus geven we hieronder, de rode lijnen. Vandaaruit kunnen voor hulpdiensten, pakketdiensten en dergelijke halfverharde weggetjes naar alle huizen aangelegd worden, de groene lijnen. Een kleine lus betekent ook minder straatverlichting, zie de wens geuit in de zienswijzen vanuit de natuurhoek. (De geschetste blokken tonen een van de mogelijke verkavelingen die we al bekeken hebben. Ook een van de vele mogelijke creatieve oplossingen voor het parkeren, een ondergrondse garage, is hier geschetst.)



Bestemmingsplan opmerking 2, het groen

Bovenstaande tekening bevat ook de huidige bomen op de kavel, voorzover die de bosrand vormen. Wij hebben zelf alle bomen ingemeten: precieze locatie, hoogte en grofweg de kruindiameter. In het bestemmingsplan staan twee stukken groen langs de onderrand links en een strook middendoor, met G aangegeven. De groene cirkels die wij toegevoegd hebben, stellen eiken voor (behalve rechtsonder waar het naaldbomen buiten de kavel betreft). Het is blijkbaar de bedoeling dat een flink aantal van die eiken en eikjes gerooid gaat worden want die vallen buiten de G-gebiedjes. Is dat wat de raad voorstaat? Het zou kunnen dat de G-gebiedjes aangeven waar niet gekapt mag worden, die zone is dan een paar meter te krap getekend én veel eiken vallen erbuiten, zie het stuk tussen de twee G-gebiedjes en langs de noordrand en in het verlengde van de Sportlaan.

De strook groen middendoor bevat op het moment grotendeels alleen asfalt, zand en puin. Het lijkt ons logischer om bestaand groen zoveel mogelijk te behouden en daar in het midden niets vast te leggen. Hof van Driebergen en vergelijkbare projecten hebben altijd veel groen in hun plannen!

Beeldkwaliteitsplan opmerking 1, aantal woningen

Het beeldkwaliteitsplan tekent een voorbeeldverkaveling waarin geen rekening gehouden wordt met boomkruinen en waarin huizenblokken de bomen ingeschoven worden. We zien liever een realistischer schets.

Zo te zien bevat de schets minder dan 44 woningen, in elk geval lijken er een twintigtal tweekappers te staan, iets wat binnen de verdeling van de Woonvisie van de gemeente geheel onmogelijk is. De verdeling volgens het bestemmingsplan is 7 sociale huur, 12 duur (tweekappers en vrijstaand) en de

rest middensegment, dus rijtjes en voor een deel ook levensloopbestendige appartementen. We zagen liever een schets conform de Woonvisie.

Dit is het plaatje uit het BKP, met onze bomenmetingen toegevoegd:



Beeldkwaliteitsplan opmerking 2, parkeren

Door de bijzondere locatie aan het eind van een doodlopende laan is er een uitgelezen mogelijkheid om een autoluwe, dus mens- en kindvriendelijke invulling van de locatie te maken. Het BKP heeft het over 'boswonen' als thema voor het BKP, maar de regels rond het parkeren leiden juist tot uitzichten op het omringende bos met ook altijd auto's in het zicht. We zien graag veel meer vrijheid voor het plaatsen van de parkeerplaatsen. Zoals (half)ondergrondse garages, geclusterde lange stroken parkeerplaatsen onder een eenvoudig dak met inheems sedum erop, enzovoort. De reactie op onze zienswijze op het bestemmingsplan zegt op bladzij 42: "De huidige wijze van bestemmen, maakt het niet onmogelijk om aan het begin van de Sportlaan een centraal parkeerterrein aan te leggen." Graag het Beeldkwaliteitsplan conform daaraan globaler en vrijer maken. Vergelijk ook met ecowijken EVA-Lanxmeer in Culemborg en Mandora in Houten die geclusterde parkeerplaatsen hebben.

Beeldkwaliteitsplan opmerking 3, PV en bezonning

We hebben de bomen opgemeten om een indruk te krijgen van waar schaduw valt en waar de opbrengst van zonnepanelen (PV= *photovoltaic*) minder zal zijn en misschien wel keldert. Over PV zegt het BKP enerzijds dat (bijna) het hele dak PV moet zijn, mooi zo, maar tegelijk dat overal grote bomen moeten komen (voorzover die er nog niet zijn). Die gaan schaduw geven en dus gaat de opbrengst kelderen. Het zijn twee voorschriften die haaks op elkaar staan.

Bij het appartementenblok mag PV niet zichtbaar zijn van het BKP. Waarom niet? We mogen toch wel tonen dat we de energiekwesties serieus nemen? Zo'n voorschrift maakt het extra lastig om nul op de meter te realiseren op deze locatie.

Waar het bestemmingsplan gestapelde woningen toestaat is de beschaduwing groot – als een appartementenblok er al in past.

De optie om daken te gebruiken voor zonnecollectoren (warmwater) wordt helemaal niet genoemd in het BKP.

Beeldkwaliteitsplan opmerking 4, dakvorm

Voor de gewone huizen zegt het BKP dat die de archetypische dakvorm moeten hebben: zadeldaken. Maar in de huidige energienorm voor gebouwen, BENG (Bijna energieneutrale gebouwen), wordt juist aanbevolen om asymmetrische lessenaarsdaken te nemen omdat daar de opbrengst van PV hoger kan zijn.

BENG is helemaal geen ambitieuze norm en is toch niet meegenomen in het beeldkwaliteitsplan.

In de voorbeeldverkeveling van het BKP liggen daken soms tot 90 graden uit het zuiden. Dat is echt niet verstandig als je energieneutraliteit nastreeft. Volgens ons moet je anno nu vooral zorgen dat het stookseizoen zo kort mogelijk is. In de zomer is er altijd wel genoeg opbrengst, dat is geen kunst. Alles zou gericht moeten zijn op de lastige wintermaanden, zowel wat de dakvorm betreft als de oriëntatie van de daken. Een haaks op het zuiden gericht dak heeft in de winter minder dan de helft opbrengst in vergelijking met een optimaal gericht dak. Het Beeldkwaliteitsplan zou de dakvorm vrijer moeten laten.

Extra opmerking: bosbrand?

Met hogere kans op hittegolven en hogere kans op langdurige droogte en hogere kans op onweer zal ook de kans op bosbranden toenemen. Moeten we daar wel of niet rekening mee gaan houden? Een soort brandgang rondom?

voorzitster
vereniging Hof van Driebergen
2022-08-30

Onze beantwoording ten aanzien van:

Bestemmingsplan - Opmerking 1: de keerlus

Uw opmerkingen over de locatie van de keerlus hebben betrekking op de aanduiding 'ontsluiting' zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan Sportlaan 67, Driebergen – Rijsenburg. De uitwerking van de rondweg wordt in het beeldkwaliteitsplan geregeld maar niet de exacte ligging. U heeft dit onderwerp ook in uw zienswijze op het bestemmingsplan aangehaald. We verwijzen u voor dit punt dan ook naar de beantwoording van uw zienswijze onder punt 4 in de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het vastgestelde bestemmingsplan Sportlaan 67, Driebergen. In die beantwoording is aangegeven dat het bestemmingsplan de door u voorgestelde inrichting niet belemmerd.

Bestemmingsplan - Opmerking 2: het groen

Uw opmerking gaat in op de positionering van de groenbestemmingen in het bestemmingsplan. De locatie van de groenbestemmingen wordt niet geregeld in het beeldkwaliteitsplan maar in het bestemmingsplan. U heeft dit onderwerp ook in uw zienswijze op het bestemmingsplan aangehaald. We verwijzen u voor dit punt dan ook naar de beantwoording van uw zienswijze onder punt 6 in de nota van zienswijzen die onderdeel uitmaakt van het vastgestelde bestemmingsplan Sportlaan 67, Driebergen. In die beantwoording is het volgende opgenomen 'Met het opnemen van een groengebied dat het plangebied doorsnijdt, hebben we geborgd dat in voldoende mate groen binnen het plangebied aanwezig zal zijn'. Het is ons inziens goed mogelijk om binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan om een stedenbouwkundig plan te ontwikkelen met behoud van zoveel mogelijk bomen en ook met een brede groenstrook in het midden van het plangebied die onder andere ingepast is ten behoeve van de toegezegde speelvoorziening.

Beeldkwaliteitsplan - Opmerking 1: aantal woningen

Uw opmerking gaat in op de positionering van de woningen. Zoals u in het beeldkwaliteitsplan kunt lezen is er sprake van een mogelijke schets. De schets geeft een voorbeeld van een mogelijke verkaveling maar het is geen voorgeschreven inrichting. In de uiteindelijke uitwerking kan geschoven worden met de woningen om deze zo goed mogelijk in de bestaande omgeving in te passen.

Ten aanzien van uw opmerking op het toegepaste programma in de schets: de schets is wel degelijk gebaseerd op het voorgeschreven programma van de locatie. Daarnaast is de planlocatie één van verschillende voormalige gemeentewerven die door de gemeente verkocht worden ten behoeve van woningbouw. De verschillende ontwikkellocaties in de gemeente zijn met elkaar afgestemd, zodat aan de gemeentelijke woonvisie wordt voldaan.

Beeldkwaliteitsplan - Opmerking 2: parkeren

U geeft aan dat u graag veel meer vrijheid ziet voor het plaatsen van de parkeerplaatsen. Zoals (half)ondergrondse garages, geclusterde lange stroken parkeerplaatsen onder een eenvoudig dak met inheems sedum erop, enzovoort. Verwijzend naar de reactie op uw zienswijze op het bestemmingsplan in de nota van zienswijzen (bladzijde 42: "De huidige wijze van bestemmen, maakt het niet onmogelijk om aan het begin van de Sportlaan een centraal parkeerterrein aan te leggen") wordt duidelijk dat het bestemmingsplan geen belemmering vormt ten aanzien van uw wens. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan eveneens voldoende globaal om ruimte te bieden aan geclusterd parkeren. In het beeldkwaliteitsplan wordt het volgende gesteld ten aanzien van parkeren: 'Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in parkeerplekken langs de woningontsluiting of in kleine parkeerhopen. Door de kleine korrel van de parkeerplekken bepalen de geparkeerde auto's niet het beeld in de openbare ruimte. Parkeerhoven worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij het centrale thema boswonen.

Voor een zo goed mogelijke inpassing van de woongebouwen in de bosomgeving wordt er bij de gestapelde woningen bij voorkeur gewerkt met een parkeerkelder. Parkeren op maaiveld voor de appartementen vindt plaats in parkeerhoven naast of achter het gebouw en dient landschappelijk te worden ingepast passend bij

de bossfeer en de openbare parkeerhoven. Hierbij wordt bij voorkeur gewerkt met hagen van een inheemse en gebiedseigen soort.'

Wij zien de noodzaak tot het meer vrijheid geven voor het plaatsen van parkeerplaatsen niet omdat het beeldkwaliteitsplan al heel flexibel is.

Beeldkwaliteitsplan - Opmerking 3: PV en bezonning

Het klopt zoals u stelt dat zonnepanelen en bomen conflicterend kunnen zijn. Uitspraken en beoordeling zijn daarom maatwerk. Het plaatsen van zonnepanelen alleen is in principe geen reden om een boom te kappen. De waarde van bomen kan dus zwaarder wegen dan duurzame energieopwekking zeker als een boom onderdeel is van de groenstructuur. Bomen leveren ecosysteemdiensten en zijn zodoende ook van belang voor een duurzame leefomgeving. Bomen zorgen bijvoorbeeld voor verkoeling en hebben daarmee in ons veranderende klimaat een energiebesparende rol (geen/minder airco's nodig).

Bij de inrichting van een nieuwe wijk zal een zorgvuldige afweging moeten plaatsvinden van positionering van woningen, de zonnepanelen in combinatie met de bestaande en beoogde bomen. Het beeldkwaliteitsplan vraagt aandacht voor deze zorgvuldige inpassing. Het beeldkwaliteitsplan vormt geen belemmering voor deze zorgvuldige inpassing.

*Het realiseren van een nul op de meter woningen wordt ons inziens als gevolg van het beeldkwaliteitsplan met behulp van een zorgvuldige inpassing ook zeker niet onredelijk ingeperkt. Daarnaast staat dat zonnepanelen **bij voorkeur** niet zichtbaar zijn. Op platte daken zijn zichtbare zonnepanelen vaak niet fraai. Het voorschrift heeft dus voldoende flexibiliteit om niet beperkend te werken.*

Tot slot zien wij het niet expliciet benoemen van zonneboilers niet als omissie in het beeldkwaliteitsplan. Uiterlijk kunnen ze erg op zonnepanelen lijken. Ze worden ook zeker niet op basis van uitstraling onmogelijk gemaakt in het beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan - Opmerking 4: dakvorm

Wij delen uw mening dat het beeldkwaliteitsplan de dakvorm vrijer zou moeten laten niet. Er wordt geen verplichte oriëntatie van de daken voorgeschreven in het beeldkwaliteitsplan, er wordt enkel een dakvorm voorgeschreven. Met zadeldaken kan ook een optimale oriëntatie voor zonnepanelen gekozen worden. Omdat met een zadeldak ook een optimale oriëntatie gekozen kan worden, bestaat er geen aanleiding om de dakvorm en daarmee de voorgeschreven beeldkwaliteit vrijer te laten.

Extra opmerking: bosbrand?

Ten aanzien van uw opmerking ten aanzien van natuurbranden geven wij u graag de volgende overweging mee die binnen de gemeente speelt ten aanzien van dit onderwerp.

Verhoogde kans op natuurbranden komt door een mengeling tussen de klimaatverandering (droogte), maar ook het intensievere gebruik (o.a. meer dagrecreatie, bezoekers etc.). Natuurbeheerders zijn ervoor verantwoordelijk om in hun beheerplannen rekening te houden met het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van natuurbranden.

Echter, het kan natuurlijk zo zijn dat er ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in een bosrijk gebied. In die situatie is de gemeente er groot voorstander van dat bij dit soort ontwikkelingen er veel aandacht is voor dit thema. Denk hierbij aan het creëren van natuurlijke barrières (natuurlijke brandgangen door biodiversiteit en bewuste keuzes), het vereisen van bouwkundige maatregelen die het schuilen mogelijk maken of andersoortige maatregelen. De Veiligheidsregio Utrecht wordt bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen om advies gevraagd. In deze planfase wordt dus geadviseerd hoe er met dit aspect rekening gehouden kan worden in de planvorming. Dit is ook de voor de hand liggende fase om dit te beoordelen. Er is vooralsnog geen aanleiding om dit punt op te nemen in het beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

Wij danken u voor uw zienswijze. Gezien bovenstaande beantwoording lijdt uw zienswijze niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

2.1.2 Zienswijze 2

Geachte heer/mevrouw, Hieronder vindt u onze reactie op het beeldkwaliteitsplan van de Sportlaan te Driebergen-Rijsenburg. Of eigenlijk....eerst een stapje terug. Wat een prachtige lokatie is dit! Ruim, midden in het bos en toch heel centraal in Nederland, dicht bij het station. Dit perceel biedt oneindig veel mogelijkheden voor het inrichten van een duurzame wijk, waar nabuurschap hoog in het vaandel staat en het groen naadloos overgaat in een open wijk. Een plek waar actieve, participerende inwoners wonen van alle leeftijden, die naar elkaar om kijken en zorgdragen voor hun leefomgeving. Hoe? Door de toekomstige inwoners samen dit perceel te laten ontwerpen en bouwen. Wij als Buurzaam willen samen met andere zelfbouw burgerinitiatieven of CPO' s hier dolgraag écht iets moois van maken waar zowel de inwoners, de buurtbewoners als de gemeente meerwaarde aan beleefd. Wij dagen daarom de gemeente Driebergen uit om CPO voor deze locatie een exclusieve dan wel expliciete rol te geven in het project. Er zijn diverse gemeentes waar CPO projecten voorrang krijgen op projectontwikkelaars bij de aanschaf danwel bij de ontwikkeling en realisatie. Zo heeft de gemeente Breda vastgelegd in het bestemmingsplan dat een projectontwikkelaar verplicht is ook grond te verkopen aan CPO (dat een eigen ontwerper en aannemer heeft) en heeft de gemeente Den Bosch projectontwikkelaars buiten spel gezet door enkel en alleen met zelfbouw te gaan werken in het Jan Sluyterscomplex. Durven jullie het aan? Wij wel! Wij komen graag in een persoonlijk gesprek de voordelen van CPO toelichten (samen met CPO Hof van 3B) en uw inspiratie prikkelen door ons ontwerp voor dit prachtige perceel te presenteren. Bijgevoegd ter inspiratie: - onze flyer waarin we onszelf introduceren - een wetenschappelijk onderzoek naar de meerwaarde van CPO projecten - een voorbeeld van CPO project waar we u graag ter inspiratie mee naar toe nemen

Met nieuwsgierige groet,

Xxxxx

Samen bouwen aan samen leven.

Onze beantwoording:

Wij danken u voor uw zienswijze. De zienswijze gaat niet inhoudelijk in op het gestelde in het beeldkwaliteitsplan. Uw zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast willen wij u meegeven dat bij de verkoop geen voorrang verleend aan welke ontwikkelende partij of initiatief ook.

Het wordt een openbare tenderprocedure met prijsvraag. De ontwikkelende partij met een ingediend plan dat het hoogst scoort op de aan de prijsvraag verbonden voorwaarden zal de locatie worden gegund. CPO-collectieven kunnen als ontwikkelende partij meedoen aan de tenderprocedure.