

Zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan

Aan de gemeenteraad van de gemeente *Utrechtse Heuvelrug*
Kerkplein 2
3941 HV Doorn

Driebergen-Rijsenburg, 21 mei 2018

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied"

Geachte raad,

Op de website van de gemeente is het ontwerp-bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" (12-04-2018) bekendgemaakt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Nieuwbouw op locatie Kloosterlaantje 1

In de regels voor het bestemmingsplan is het volgende aangegeven over nieuwbouw op Kloosterlaantje 1: *In totaal worden op het landgoed 20 (zorg)woningen mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. Die nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan.*

Het verbaast mij dat de nieuwbouw in de historische tuin van het landgoed wordt gesitueerd omdat:

- een groot deel van de historische tuin onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland en de bebouwing in of direct langs dit gebied een storende factor voor de ecologische hoofdstructuur betekent. In paragraaf 5.1 wordt uitvoering ingegaan op het effect van het plan op de natuur. Er wordt aangegeven dat de bijgevoegde onderbouwing beperkt invloed heeft op de natuurwaarde omdat de carré bebouwing komt te vervallen. Deze bebouwing ligt echter niet in de historische tuin. En permanente bewoning betekent altijd licht en geluid.
- de bebouwing het noodzakelijk maakt dat een aparte autoroute door de historische tuin aangelegd wordt om de woningen te ontsluiten. Dit lijkt niet mij niet wenselijk in een historische tuin.

Als alternatief voor de locatie van de nieuwbouw kan ik mij voorstellen dat expliciet wordt opgenomen dat de nieuwbouw nabij of binnen het bestaande bouwblok wordt gerealiseerd, zodat de historische tuin een echte tuin wordt met ruimte voor natuur. Daarbij kan ik mij voorstellen dat de tuin opengesteld wordt voor publiek. Dit biedt tevens mogelijkheden om het landgoed te laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928 zodat gebruik gemaakt kan worden van fiscale tegemoetkomingen. Deze wet is speciaal bedoeld om een landgoed makkelijker in stand te kunnen houden (lees: een financieel voordeel voor de huidige eigenaar van het landgoed).

2. Maximaal 1.500m2 Kantoorbestemming als alternatief op locatie Kloosterlaantje 1

In het voorliggend bestemmingsplan wordt aangegeven dat medewerking wordt verleend aan het wijzigen van de bestemming van Kloosterlaantje 1 naar 'Wonen – B3' en de bestemming "Natuur". Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat gebruik als kantoor mogelijk is als alternatieve invulling (waarbij minder woningen zijn toegestaan).

De ruimtelijke onderbouwing voor de kantoorfunctie is niet aanwezig. Ik lees dat voor de kantoorbestemming vooral onderzoek is gedaan naar de beleidsmogelijkheden van de gemeente en provincie. Wat volgens de onderzoekers maximaal 1.500m² is. Dat er ook daadwerkelijk behoefte is aan een kantoorfunctie op deze locatie lijkt mij sterk. De locatie is zeer beperkt bereikbaar en niet zichtbaar. Daarnaast worden in Driebergen bestaande kantoren omgebouwd naar woningen omdat dat er te weinig behoefte is aan kantoren. Het lijkt mij waardevol om kantoorfuncties binnen de gemeente te concentreren rond hoofdwegen en niet op moeilijk te bereiken en rustig gelegen gedeelten die ontsloten worden via woonwijken. Daarnaast zal de kantoorfunctie de parkeerbehoefte en verkeersdruk laten toenemen, ver boven de huidige situatie wat de huidige Engweg als fietsstraat alleen maar gevaarlijker en drukker maakt. Zeer ongewenst wat mij betreft.

3. Woonbestemming op locatie Kloosterlaantje 1

In het bijgevoegde plan voor de locatie Kloosterlaantje 1 wordt aangegeven dat er maximaal 20 woningen worden gerealiseerd in de vorm van meergezinsappartementen en eengezinswoningen in de vrije huursector. Specifiek wordt het volgende aangegeven over sociale woningen: *“Realisatie van sociale woningen is niet doelmatig, omdat meer rood gerealiseerd zou moeten worden (sociale woningbouw levert immers minder op) of een verdere compartimente- ring van het hoofdhuis plaats zou vinden. “*

De argumentatie om geen sociale huurwoningen te realiseren lijkt slecht financieel van aard. En sluit niet aan bij de behoefte van de gemeente om ook de behoefte aan sociale huurwoningen in te vullen. Daarnaast staat in de Woonvisie 2013 dat er focus ligt op:

- het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment;
- de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de 'scheefwoners');
- levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

Het plan voor Kloosterlaantje 1 lijkt vooral te zijn toegeschreven aan dure huurwoningen. Of dit zo is, en of dat gewenst is, lees ik niet in de documenten. Ik adviseer de gemeente om in het bestemmingsplan duidelijk op te nemen dat de woningen moeten passen in de focus van de gemeente waarbij de woningsegmentering, die voor alle nieuwbouw plannen wordt gevraagd, wordt toegepast. Ik zie niet waarom bij dit plan hiervan moet worden afgeweken.

4. Toename verkeersdruk op Kloosterlaantje door bestemmingswijziging Kloosterlaantje 1

Het bestemmingsplan laat momenteel een invulling als maatschappelijke functie toe. In de onderbouwing van de bestemmingswijziging van Kloosterlaantje 1 naar wonen (en kantoor) wordt geconcludeerd dat 'geen van de varianten zal voor meer verkeer zorgen dan in de

huidige situatie al mogelijk is.' Hierbij wordt voor de huidige situatie de gemiddelde verkeersdrukke van een ziekenhuis gehanteerd uit de CROW-publicatie 317. Een ziekenhuis lijkt mij totaal niet vergelijkbaar met de invulling van de huidige maatschappelijke functie van de locatie, te weten een al jaren grotendeels ongebruikt klooster.

Vergeleken met de huidige situatie zal de verkeersdrukke zeker toenemen op het Kloosterlaantje. Dit zal de huidige drukke en problemen op de Engweg niet ten goede komen en tevens biedt het Kloosterlaantje te weinig ruimte voor meer autoverkeer gecombineerd met de momenteel wandelende mensen, naar school fietsende ouders met jonge kinderen, paarden van de manege en huidige verkeer naar de manege. Een aanpassing van het straatpatroon op deze verschillende verkeersfuncties lijkt essentieel om gevaarlijke situaties te voorkomen op het Kloosterlaantje en de Engweg.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied". Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door voor locatie Kloosterlaantje 1 de volgende zaken aan te passen: 1) geen nieuwbouw in de historische tuin wordt toegestaan, 2) de bestemming kantoor niet op te nemen, 3) bij de woonbestemming expliciet randvoorwaarde voor de woningen op te nemen conform de gemeentelijke woonvisie, zoals aantal betaalbare huurwoningen voor middeninkomens 4) het aantal parkeerplaatsen te beperken en het kloosterlaantje veiliger te maken voor voetgangers.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend

