

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Recreatiesuites Doddendaal

Juli 2024

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiesuites Doddendaal' heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Deze inzageperiode is op 27 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Binnen deze inzagetermijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze wordt hieronder behandeld.

In dit document wordt de zienswijze van een reactie voorzien. Hierbij is steeds een samengevatte weergave van elke zienswijze gepresenteerd. Bij de beoordeling van de zienswijzen is steeds de gehele tekst van de ingediende zienswijze gebruikt.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 1 (IN24.00289)	• Verstoren van de omgeving door de bouw van 8 recreatiesuites en vervolgens het recreëren door de gasten; • Door de hoogte van de fruitbomen (tot 20 meter kruinhoogte) wordt de karakteristieke zichtlijn vanaf de Brugstraat/Van Stuivenbergweg/dijkafrut naar het slot weggenomen.	• De 8 kleinschalige suites zullen door hun beperkte omvang en door de uitstraling en positionering in het landschap niet leiden tot verrommeling van het landschap. Het plan is in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) tot stand gekomen. Het plan is tussentijds aangepast op onderdelen. De suites zijn kleinschaliger en de buitenruimtes zijn opgenomen in het hoofdvolume van de suite, om de invloed op het landschap zoveel mogelijk te beperken. Ook wordt er geen gebruik gemaakt van gezamenlijke voorzieningen en vindt parkeren plaats binnen de al bestaande parkeermogelijkheden. Dit tezamen verkleint de kans op recreëren binnen het plangebied en daarmee verstoring van de omgeving. Daarnaast is er extra aandacht voor de landschappelijke inpassing en is dit in de voorwaardelijke verplichting in de regels juridisch afdwingbaar gemaakt. De cultuurhistorische en monumentale waarden worden niet verstoord. • Het plangebied bevindt zich op ca. 480 meter afstand ten opzichte van de Brugstraat waar deze overgaat in de Van Stuivenbergweg en de dijkafrit. Het zicht op het slot is enkel vanaf dit punt op de Brugstraat mogelijk. Van

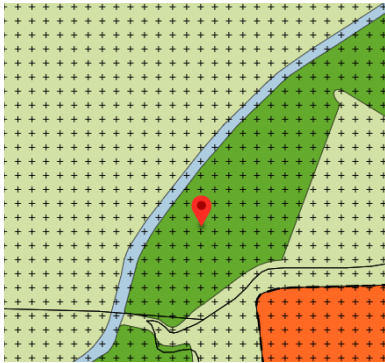
		oudsher was er ook al sprake van een kersenboomgaard, deze wordt met de beoogde ontwikkeling hersteld door de voormalige kersenboomgaard terug te planten. Het is nooit de bedoeling geweest dit deel van het landgoed open te houden, aangezien de geldende bestemming Bos is. Daarnaast zullen niet alle aan te planten soorten 20 meter hoog worden. Zie ook de bijgevoegde bijlage 'Zicht op Slot Doddendaal vanaf de Brugstraat'.
--	--	---

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt niet tot het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Zicht op Slot Doddendael vanaf de Brugstraat

Op het meest noordelijke punt op de Brugstraat, voordat deze overgaat in de Ing. Van Stuivenbergweg en de Dijk, kan men Slot Doddendael zien. Het slot ligt hier op een afstand van ca. 480 meter. Daartussen bevindt zich een weide met een groene struweelrand met enkele bomen en daarachter bevindt zich een boomgaard.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Allereerst willen we constateren dat de geldende bestemming ter plaatse 'Bos' is. De intentie die hieruit volgt is dat een vrij zicht vanuit de Brugstraat nooit de bedoeling is geweest. Van oudsher was hier ook sprake van een kersenboomgaard, maar is deze op enig moment gekapt. Eén van de doelen van dit bestemmingsplan is die structuur weer te herstellen. Dat neemt niet weg dat we hebben geïnventariseerd wat er te zien is van het slot, ook ondanks de bestaande diverse groenelementen.

In het navolgende kaartje zijn de hoogtes t.o.v. maaiveld van deze elementen opgenomen. Rond de gracht van het slot bevinden zich ook grote bomen, sommige wel 14-15 meter hoog. De nok van het slot zelf is ca. 15 meter hoog. Daarbij is ook nog van belang dat het maaiveld ter plaatse van het slot zo'n 3 meter hoger ligt dan de omliggende gronden waar de bomen staan. Het slot steekt dus boven deze bomen uit. Zoals hiervoor gemeld, is het zicht enkel op één punt vanaf de Brugstraat mogelijk. Dit is te zien in de onderstaande foto's. Gedurende de winter verliezen de meeste bomen hun blad en dat zorgt (op dat enkele punt) voor goed zicht op het slot vanaf de Brugstraat. Tijdens de zomer is het beeld heel anders, dan is het slot zeer moeilijk te onderscheiden tussen en achter de aanwezige bomen in de voorgrond.

Op dit moment is het plangebied voor de suites grotendeels een weide met langs de randen ook wat opgaande beplanting en bomen. Het betreffende zicht gaat daarbij enkel over een deel van de zuidzijde van het perceel, zie ook navolgende afbeelding. Verder geldt dat het niet altijd een weide is geweest. Van oudsher was hier altijd sprake van een kersenboomgaard en in het kader van de beoogde ontwikkeling wordt dit herstelt door de voormalige kersenboomgaard terug te planten. Er zullen verschillende soorten fruitbomen aangeplant worden, waarvan de meeste kersenbomen zijn. De meeste kersenbomen krijgen een hoogte van maximaal 10-12 meter, een enkele soort kan uitgroeien tot een boom van 20 meter. Maar ook deze bomen verliezen hun blad in de winter, waardoor het zicht op het slot ook dan nog steeds beleefbaar is vanaf de Brugstraat. Ook in het zomerbeeld zullen de meeste fruitbomen niet boven de al aanwezige bomen uit komen. Daarnaast kan er bij het aanplanten rekening gehouden worden met de zichtlijn op het slot, daar kunnen de soorten aangeplant worden die niet hoger worden dan 10-12 meter.



Zicht op Slot Doddendael tijdens de winter



Zicht op Slot Doddendael tijdens de winter (ingezoomd)



Zicht op Slot Doddendael tijdens de zomer

Gezien bovenstaande analyse komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van een aantasting van cultuurhistorische waarden.