

Responsnota zienswijzen

Bestemmingsplan Landgoed Welleveld, gemeente Duiven

20 mei 2011

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Landgoed Welleveld, gemeente Duiven, heeft vanaf 24 maart 2011 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door 4 reclamanten:

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de termijn van ter visie legging en derhalve ontvankelijk.

Hierna is een samenvatting van de naar voren gebrachte zienswijzen gegeven en wordt per zienswijze de reactie hierop gegeven.

Anonimiseringsverplichting

In deze notitie zijn per indiener van een zienswijze de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen (de 'anonimiseringsverplichting') vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

Bij de 'papier' versie van deze responsnota is in een bijlage vermeld welke de NAW-gegevens van de reclamanten zijn.

1. Reclamant 1

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. Er is bezwaar tegen de bebouwing van het landgoed, dat historische waarde heeft voor Duiven.
2. Er is bezwaar tegen de bebouwing van het landgoed, omdat hiermee natuur en het zicht hierop zal verdwijnen.
3. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee de geluidhinder toeneemt op de achterliggende woningen aan de Vinkstraat, aangezien er bomen worden gerooid die nu het verkeerslawaaï nog tegenhouden.

Beantwoording zienswijze

1. Landgoed Welleveld is een bijzondere (historische) locatie in Duiven. Er zijn echter meerdere redenen om tot herontwikkeling van deze locatie over te gaan:
 - 1) In de huidige situatie verkeert het landgoed in een matige staat van onderhoud. De gemeente hecht er veel waarde aan dat aan deze ongewenste situatie een einde wordt gemaakt. Het herontwikkelingsplan biedt de mogelijkheid de

bestaande waardevolle elementen te behouden. Het gaat dan onder meer om de monumentale villa met koetshuis en volière, de monumentale bomen en de karakteristieke entree/poort.

- 2) De herontwikkeling komt voort uit de bestuurlijke keuze om op het landgoed woningbouw te ontwikkelen. Hiervoor zijn studies uitgevoerd, waarna er een marktselectie is gehouden en op basis van de gestelde randvoorwaarden een projectontwikkelaar is geselecteerd om de locatie te ontwikkelen.
- 3) De ruimtelijke context van het landgoed is in de loop der jaren sterk veranderd. De villa vormde aanvankelijk een onderdeel van de lintbebouwingstructuur tussen Duiven en Loo. In de huidige situatie is de locatie geheel ingekapseld door omringende (woon-)bebouwing. Hiermee is een belangrijk deel van de oorspronkelijke karakteristieke waarde reeds verloren gegaan.
- 4) Het inrichtingsplan voor de locatie voorziet in een bijzondere invulling die passend is bij deze locatie. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde eisen wat betreft onder meer cultuurhistorie en ecologie. Het voorliggende plan voorziet in een duurzame groene invulling, waarbij de bebouwing als 'cellen' wordt verspreid over het plangebied. De groene hagen vormen een belangrijk onderdeel in het plan. Ook is veel aandacht voor een passende architectuur en beeldkwaliteit. De bijzondere stedenbouwkundige invulling is passend, temeer doordat de locatie hiermee een bijzonder element binnen Duiven kan blijven.

Op grond van deze redenen wordt de beoogde nieuwe invulling dan ook passend geacht.

2. Het landgoed vormt op dit moment een groen element binnen de kern Duiven. Met het beoogde plan krijgt de locatie een nieuwe invulling waarbij er meer bebouwing op de locatie komt. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van natuurwaarden:

- 1) Vooropgesteld zij, dat er in de huidige situatie geen sprake is van een natuurgebied. Het plangebied betreft momenteel in essentie een (riant) woonperceel en bestaat grotendeels uit erf en tuin behorende bij een bestaande villa. Binnen de grotendeels formeel ingerichte tuin bevinden zich onder meer nog een tennisbaan, een zwembad, een schuur en een waterpartij. Er is dan ook geen sprake is van de aantasting van een natuurgebied, maar alleen van de herinvulling van een locatie die momenteel reeds in gebruik is als woning met tuin en erf. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie dan ook een woonbestemming; de villa en het koetshuis en de gronden tussen de villa en koetshuis zijn bestemd tot "eengezinshuis, villa, met bijbehorende erven" en de overige gronden zijn bestemd als "voor- of zijtuin, open erf".
- 2) Er is in het kader van het plan een gedegen ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt besproken in paragraaf 3.5.2 van de plantoelichting. In het onderzoek is getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden en wordt een uitspraak gedaan over of er sprake is van overtreding van de Flora- en Faunawet. Uit het onderzoek blijkt dat alleen nader onderzoek nodig is naar de mogelijke aanwezigheid van drie vleermuissoorten. Dit onderzoek, dat diverse veldbezoeken in voor- en najaar inhoudt, is momenteel nog in uitvoering. Hieruit kan nog volgen dat er mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze zijn echter doorgaans zonder meer in te passen

- binnen een ontwikkelingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het plan is vormgegeven met in acht neming van de Flora- en Faunawetgeving.
- 3) Wat betreft de bomen op de locatie is een belangrijk uitgangspunt bij de planvorming geweest, dat zoveel mogelijk van de bestaande bomen worden gehandhaafd. In paragraaf 2.2.3. van de plantoelichting wordt hierop uitgebreid ingegaan. Hierin wordt beschreven, dat alle bestaande bomen middels onderzoek goed zijn geïnventariseerd. Alle waardevolle en levensvatbare bomen worden met het voorliggende inrichtingsplan behouden. Ook is er ruimte voor de aanplant van enkele nieuwe bomen. Het voorliggend plan besteedt dan ook goede aandacht aan het behoud van de waardevolle bomen.
 - 4) Wat betreft het verlies van het bestaande zicht op een groen gebied vanuit de woonbuurt aan de Vinkstraat merken wij op, dat het behoud van het groene karakter bij het nieuwe plan voorop staat. Daarnaast wordt het groene karakter waar mogelijk versterkt.
3. Wat betreft de mogelijke negatieve gevolgen van geluidshinder op de woningen aan de Vinkstraat als gevolg van de verwijdering van bomen dient het navolgende oordeel zich aan. Op de locatie bevinden zich momenteel een villa, enkele bijgebouwen en diverse bomen. In de beoogde nieuwe situatie worden enkele bomen gerooid, blijft de bestaande bebouwing behouden en wordt diverse bebouwing toegevoegd in 2 tot 3 bouwlagen. De nieuwe bebouwing zorgt voor aanzienlijk meer akoestische afscherming van de achtergelegen woningen aan de Vinkstraat dan waar in de huidige situatie sprake van is. Een verslechtering van de akoestische situatie van de woningen aan de Vinkstraat is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. Er is bezwaar tegen de bebouwing van dit bijzondere landgoed.
2. Er is bezwaar tegen het plan omdat de reclamanten zelf mede op hun huidige locatie zijn gaan wonen in de veronderstelling dat op de locatie nooit woningen zouden worden gebouwd.
3. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee een prachtig stukje natuur en het zicht op de natuur zal verdwijnen.
4. Er is bezwaar tegen de voorgenomen bouw van 2 vrijstaande woningen in de nooddoosthoek van het plan. Hiermee gaat het vrije uitzicht verloren. De woning van reclamanten zal hierdoor aan waarde inboeten.

Beantwoording zienswijze

1. Wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij Reclamant 1 onder punt 1.
2. In algemene zin dient hierover te worden gesteld dat de ruimtelijke ordening een dynamisch veld is waarin altijd ontwikkelingen mogelijk zijn. In de laatste decennia is er steeds meer nadruk komen te liggen op inbreidingen en het intensiveren van het

bestaande stedelijke gebied. In die zin kan onderhavig plan niet geheel onverwacht komen.

Hiernaast kan worden gesteld dat sedert begin jaren 2000 binnen het geldende ruimtelijke beleid de onderhavige ontwikkeling zonder meer was te voorzien.

- 1) Er kan allereerst worden gewezen op de provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan 2005), waarin veel aandacht is voor inbreiden, herstructureren en transformeren.
- 2) Ten tweede kan het Regionaal Plan 2005-2020 worden genoemd. Hierin wordt gesteld dat woningbouw binnen de 'rode contouren' dient plaats te vinden. Onderhavig plangebied ligt binnen de rode contour. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit beleid besproken in paragraaf 3.1.3.
- 3) Ten derde kan het gemeentelijke beleid worden genoemd, zoals de Visie Wonen en Werken 2003. Ook hierin ligt de nadruk op inbreiden. Landgoed Welleveld wordt genoemd als één van de locaties waar woningbouw passend wordt geacht. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit beleid besproken in paragraaf 3.1.4.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit de steeds grotere nadruk op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied en vanuit het geldende beleid, onderhavig plan te voorzien was.

3. Wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij Reclamant 1 onder punt 2.
4. Wat betreft dit punt wijzen wij erop, dat op basis van de tijdens de eerste informatieavond geuite bezwaren het inrichtingsplan op diverse punten is aangepast. Het betrof onder meer de woningen in de noordwesthoek (door reclamanten abusievelijk noordoosthoek genoemd). Er wordt geen aanleiding gezien het stedenbouwkundige plan op deze onderdelen opnieuw aan te passen. Benadrukt wordt dat de beide nieuwe woningen reeds op enige afstand staan van de woningen aan de Vinkstraat en daarnaast een beperkte bouwhoogte hebben. Hiernaast wordt voorzien in een goede afscherming in de vorm van een hoge haag en groensingel. Mochten reclamanten van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woning, dan kan een verzoek tot planschade bij de gemeente worden ingediend. Het betreft een aparte procedure, waarbij door een planschadebeoordelingscommissie wordt beoordeeld of planschade wel of niet door de gemeente dient te worden toegekend.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. Er is bezwaar tegen de bebouwing van een historische locatie in de gemeente.
2. Er is bezwaar tegen het feit dat er op de locatie al zoveel bomen gekapt zijn.
3. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee het uitzicht verslechtert. Verwacht wordt dat het toch al uitgedunde groen nog verder vermindert.

Beantwoording zienswijze

1. Wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij Reclamant 1 onder punt 1.
2. Wat betreft de bomen dient ten eerste worden gesteld dat alle waardevolle en levensvatbare bomen met het voorliggende inrichtingsplan behouden worden. Ook voorziet het plan in de aanplant van enkele nieuwe bomen.
Ten behoeve van de planontwikkeling dienen enkele bomen te worden gekapt. Het betreft echter geen bomen met een bijzondere waarde. Wij zijn dan ook van oordeel, dat in het voorliggende plan goed rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen. Wat betreft de reeds verrichte kap van bomen merken wij het volgende op. Er zijn inmiddels enkele bomen gekapt, nadat hiervoor een kapvergunning is verleend, omdat dit noodzakelijk was om het benodigde archeologische proefsleuvenonderzoek te kunnen uitvoeren.
3. Wat betreft dit bezwaar kunnen drie zaken worden opgemerkt:
 - 1) Allereerst vormt onderhavig plan een passende invulling op deze bijzondere locatie, waarbij het groene karakter zo goed mogelijk behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt en de als waardevol aangemerkte bomen gehandhaafd blijven en in het plan zijn ingepast. De vrees dat het groene karakter verdwijnt kunnen wij derhalve niet delen.
 - 2) Hiernaast moet worden geconcludeerd dat vanuit de woning van reclamanten momenteel geen sprake is van een vrij uitzicht op het landgoed Welleveld. Om deze reden is er geen sprake van een verslechtering van het uitzicht door de reclamanten.
 - 3) Indien reclamanten van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van hun woning, dan kunnen zij een verzoek tot planschade bij de gemeente indienen. Het betreft een aparte procedure, waarbij door een planschadebeoordelingscommissie wordt beoordeeld of planschade wel of niet door de gemeente dient te worden toegekend.

Concluderend kan worden gesteld dat het groene karakter zo goed mogelijk behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt en de als waardevol aangemerkte bomen gehandhaafd blijven. Hiernaast geldt, dat mocht er sprake zijn van waardevermindering van de woning van reclamanten, hiervoor een verzoek om vergoeding van planschade kan worden ingediend.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4

Inhoud zienswijze

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee een historisch landgoed zal verdwijnen.
2. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee de natuur op de locatie, die de laatste jaren al niet goed is beheerd, onherstelbaar zal worden beschadigd.
3. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee het open karakter van het gebied verloren gaat.
4. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee de verkeersdruk zal toenemen. Dit brengt schade toe aan het landgoed en de natuur.

5. Er is bezwaar tegen het plan omdat hiermee het woongenot aangetast wordt. Het gaat dan ten eerste om vermindering van de privacy (onder meer door inkijk vanuit de nieuwe woningen en het openbare karakter van de locatie in de nieuwe situatie) en ten tweede om het verlies van een vrij uitzicht.
6. De reclamanten willen een garantie dat, als het plan toch doorgaat, de locatie goed wordt onderhouden en dat de bewoners een onderhoudsplicht hebben. Ook moet worden vastgelegd dat de nieuwe bewoners aansprakelijk zijn voor alle eventuele schade die ontstaat door achterstallig onderhoud aan de natuur.
7. De reclamanten stellen dat er sprake is van een forse waardevermindering van hun woning. De reclamanten willen, dat hun verwachting dat de planschade de financiële haalbaarheid van het plan onderuit haalt, wordt meegewogen bij de besluitvorming.

Beantwoording zienswijze

1. Wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij Reclamant 1 onder punt 1.
2. Wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij Reclamant 1 onder punt 2.
3. Wat betreft dit bezwaar wordt opgemerkt, dat de locatie momenteel reeds geen open karakter heeft. De bestaande bebouwing en de bestaande opgaande begroeiing zorgen juist voor een besloten karakter, met name doordat de locatie is ingekapseld binnen bestaande woonbebouwing. Als met de reactie wordt bedoeld dat het momenteel grotendeels onbebouwde karakter van de locatie wordt aangetast, dan kan worden gesteld dat hier inderdaad deels sprake van is, in die zin dat er in de nieuwe situatie meer bebouwing op de locatie aanwezig is. Hierbij zijn de volgende op- en aanmerkingen te maken:
 - 1) Het groene karakter blijft gehandhaafd en de als waardevol aangemerkte bomen blijven behouden. Hiernaast blijft de bestaande groene singel om het landgoed behouden en wordt deze versterkt. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie blijft hiermee behouden en wordt versterkt.
 - 2) Het plan is een inbreidingsplan, dat past binnen het provinciale en regionale beleid. In het gemeentelijke beleid is de locatie zelfs specifiek aangewezen als woningbouwlocatie. Onderhavig plan past binnen en geeft dus uitvoering aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
 - 3) De locatie verkeert momenteel in matige staat van onderhoud. Ook om die reden is een nieuwe invulling gewenst teneinde deze situatie te verbeteren.Bovengenoemde redenen zijn voor de gemeente voldoende aanleiding om de beoogde herinvulling van de locatie, waarbij er inderdaad enige bebouwing op de locatie wordt toegevoegd, verder vorm te geven.
4. Wat betreft de vermeende gevolgen voor het landgoed en de natuur door de toename van de verkeersdruk kan het volgende worden gesteld:
 - 1) Allereerst is de toename van de verkeersdruk als gevolg van het plan beperkt. Het plan betreft de toevoeging van 21 wooneenheden. Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per dag per woning levert dit een toename op van 126 verkeersbewegingen per etmaal. Binnen het heersende verkeersbeeld is dit een zeer beperkte toename.

- 2) Hiernaast wordt opgemerkt, dat het landgoed momenteel geen bestaande natuur betreft. Het betreft een ruim perceel met een riante villa met een bestaande woonbestemming. De omliggende gronden zijn in gebruik als erf en tuin. Ook uit het uitgevoerde ecologische onderzoek volgt, dat de Flora- en Faunawetgeving in acht wordt genomen.
- 3) Wat betreft de mogelijke schade die aan het karakter van het landgoed wordt toegekend, wordt opgemerkt, dat het landgoed zelf deels een openbaar karakter zal krijgen en dat er dus sprake is van enige verkeersbewegingen op de locatie zelf. Het betreft echter alleen bestemmingsverkeer. Zoals reeds is aangetoond is de toename van de verkeersintensiteiten dermate beperkt, dat hieruit geen belemmeringen voortvloeien.

Concluderend wordt gesteld dat de toename van de verkeersdruk zeer beperkt is en dat er geen sprake is van verstoring van het landgoed en/of natuur.

5. Wat betreft de mogelijke vermindering van het woongenot door verslechtering van de privacy en het uitzicht, wordt opgemerkt, dat het reclamanten vrij staat aanspraak te maken op planschade. Hiervoor kan een verzoek worden ingediend bij de gemeente. Het betreft een aparte procedure, waarbij door een planschadebeoordelingscommissie wordt beoordeeld of planschade wel of niet wordt toegekend.
6. Wat betreft het onderhoud van de locatie wordt opgemerkt, dat het ook voor de gemeente zeer belangrijk is, dat de locatie in de toekomst goed beheerd wordt. Hier is ook nadrukkelijk aandacht voor geweest en is een regeling opgesteld. De kopers van de woningen worden verplicht lid van een vereniging van eigenaren. Deze verplichting wordt opgenomen in de koopakten. Aan de vereniging van eigenaren wordt de verplichting opgelegd om het landgoed met het aanwezige groen (hagen, bomen, etc.) te onderhouden.
Op deze wijze wordt goed onderhoud en beheer van de locatie verzekerd.
7. Wat betreft de mogelijke planschade kan worden verwezen naar de beantwoording onder punt 5.
Wat betreft de financiële haalbaarheid merken wij op, dat het plan wordt ontwikkeld door een private ontwikkelaar. De plankosten worden gedragen door deze initiatiefnemer. Met deze ontwikkelaar is de gemeente Duiven een koop-/realisatieovereenkomst aangegaan, waarmee de gemeentelijke kosten, waaronder begrepen planschadekosten, worden verhaald.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.