



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'Beukenlaan, Doorn'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen.....	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	7
3. Nota van wijzigingen.....	9
3.1 <i>Wijziging als gevolg van de zienswijzen(n)</i>	9
3.2 <i>Ambtshalve wijziging</i>	9

1. Inleiding

Aan de Beukenlaan in Doorn ligt een onbebouwd perceel. In het verleden in gebruik geweest als opslag voor diverse materialen met daarvoor enkele loodsen/schuren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn op de locatie 3 woningen toegestaan.

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 8 woningen. Langs de Beukenlaan zijn vier twee-onder-een-kapwoningen geprojecteerd. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een nieuwe weg aangelegd, waaraan ook vier twee-onder-een kapwoningen zijn geprojecteerd.

Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Beukenlaan, Doorn' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 30 oktober 2020 gedurende zes weken (tot en met 11 december 2020) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze op het plan ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 30 oktober 2020 gedurende zes weken (tot en met 11 december 2020) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en de Staatscourant). In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen. Een beschrijving van de participatie is in de toelichting op het bestemmingsplan, in paragraaf 6.2, opgenomen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn integraal in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen, maar is wel –voorafgaand aan de ontwerpfase- in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Het waterschap heeft inhoudelijk gereageerd op het plan. Deze reactie is als ambtshalve wijziging opgenomen in het plan.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad. Dit wordt gedaan en verzorgd door de griffie.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend. Tevens kan een belanghebbende beroep instellen als hij of zij aannemelijk kan maken dat hij of zij niet redelijkerwijs in staat was om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.

2. Zienswijzen

Er is over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze is in dit hoofdstuk opgenomen.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Zoals al eerder aangegeven tijdens gesprekken met NCB Projectrealisatie B.V. Dhr xxxxxx willen wij graag nogmaals onze punten onder aandacht brengen.

1. De voorgenomen aanleg van de weg aan de zuidzijde van het plan ligt recht tegenover onze woning op Beukenlaan 2C. Hieraan komen volgens het plan 4 2-onder-1-kap woningen te liggen, alsmede ook de auto toegang voor een van de woningen die aan de Beukenlaan ligt. Dit zijn in totaal 5 woningen met bijbehorend verkeer.

Wij maken ons zorgen om de volgende punten;

- Toen wij op de Beukenlaan kwamen wonen bestond het nieuwbouw plan uit 3 woningen; nu betreft het plan in totaal 8 woningen, waarvoor het aantal verkeersbewegingen op 62 per dag wordt beraamd. Een groot gedeelte hiervan (meer dan de helft) moet voor ons huis de nieuwe weg op of afrijden. Hiervan verwachten wij realistische overlast, in de vorm van onder andere geluid en in zijn geheel verlies aan woongenot door de hoge toegenomen verkeersintensiteit.
- Verkeer dat 's avonds op deze weg richting onze woning rijdt, schijnt met de koplampen bij ons binnen. NCB Projectrealisatie heeft aangegeven hier rekening mee te houden bij het aanleggen van de weg; maar wij hebben ook begrepen dat het toekomstig onderhoud van de weg de verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners wordt, waardoor er in onze ogen een reëel risico bestaat dat door toekomstig (gebrek aan) onderhoud problemen ontstaan. Hiervoor zouden wij dan afhankelijk zijn van de toekomstige burens om dit op te willen lossen. Dit is zeer onwenselijk.

We hebben, in overleg met de huidige burens, een alternatief voorstel gedaan (zie illustratie hieronder in het rood) maar deze is destijds afgewezen. Wij willen echter nogmaals onder de aandacht brengen dat wij bezwaar hebben tegen het huidige plan en nog steeds voorstander zijn van onderstaande suggestie, of een andere oplossing waardoor de overlast van het toegenomen verkeer tegenover onze woning beperkt wordt.



2. Het verkeer op de Beukenlaan zelf neemt ook navenant toe. De Beukenlaan betreft een smalle doodlopende weg die hier niet op berekend is, en twee auto's kunnen elkaar nauwelijks passeren. Het zou in onze ogen wenselijk zijn zo min mogelijk extra verkeer verder in de Beukenlaan te hebben. Wanneer meer bewoners hun woning via een weg aan de zuidzijde het nieuwbouwplan kunnen bereiken & verlaten, hoeven zij langs veel minder woningen aan de beukenlaan, onze woning, maar ook die op 2B, 2A en 2 worden dan ontzien. De toekomstige bewoners hoeven dan slechts de garage en de daartegenover aan de provinciale weg gelegen woning te passeren voorafgaand aan het invoegen op de Provinciale Weg.
3. Indien er toch een weg voor onze woning wordt aangelegd (wellicht voor een kleiner aantal woningen), willen we graag aangeven dat het niet wenselijk is dat de rolcontainers van de betreffende woningen wekelijks voor ons huis worden opgesteld om daar door de vuilverwerkers te worden geleegd, maar dat wij verwachten dat de bakken voor de eigen woningen van de toekomstige bewoners worden opgesteld.
4. Er is ons aangegeven dat er wellicht in extra straatverlichting voorzien kan worden op de huidige Beukenlaan. Wij willen bij deze aangeven deze niet voor onze woning op de Beukenlaan 2C geplaatst te wensen.

Conclusie;

Wij wensen een aanpassing van het plan waardoor er aanmerkelijk minder verkeer voor onze woning langs moet dan op dit moment in het nieuwbouwplan wordt voorzien.

Tevens geven wij aan dat er rekening gehouden moet worden met andere inrichting, zoals parkeerplaatsen, afvalverwerking en verlichting.

Voor nadere toelichting zijn wij te bereiken op

Met vriendelijke groet,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Ad 1a. U geeft aan dat het plan nadat u er bent komen wonen gewijzigd is van 3 naar 8 woningen.

Op 19 november 2018 heeft initiatiefnemer voor het plan een informatie-/ participatieavond georganiseerd voor alle omwonenden van de Beukenlaan. Tijdens de informatieavond is het plan voor 8 twee-onder-één kapwoningen gepresenteerd. Dit plan was gelijk aan het plan waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

U bent in februari 2019 eigenaar geworden van de woning. De toenmalig eigenaar van uw woning is schriftelijk op de hoogte gesteld van het nieuwe plan en is ook persoonlijk uitgenodigd voor de avond. De informatie over het plan van 8 woningen in het voorliggende plan is dus ook bekend bij de vorige eigenaar van uw woning. Uw stelling dat de plannen gedurende de looptijd dat u nabij het plangebied woont, gewijzigd zijn in aantal van 3 naar 8 woningen, wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 1b. U stelt dat door de toename van het verkeer er sprake zal zijn van extra geluidhinder en afname van het woongenot.

Als gevolg van het plan zal het aantal vervoersbewegingen door de Beukenlaan toenemen. Echter in de bestaande situatie is een deel van het terrein reeds bestemd als wonen en een deel als Agrarisch (kwekerij). Er is in de bestaande situatie planologisch reeds extra (zwaar) verkeer van wonen en een agrarisch bedrijf mogelijk over de Beukenlaan.

Tevens is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of de toekomstige woningen voldoen aan een goede woonkwaliteit voor het onderdeel geluid. In het akoestisch onderzoek dat hiervoor uitgevoerd is, zie bijlage 2 van het bestemmingsplan, wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder blijft. De grootste geluidbelasting volgt van de provinciale weg 48 (dB) gevolgd door de Beukenlaan 38 (dB). De geluidbelasting in de toekomstige situatie aan de Beukenlaan is dus zeer beperkt. Er is ons inziens dan ook een zeer beperkt nadelig effect door toename van geluidhinder en daarmee een zeer beperkt effect op het woongenot als gevolg van het plan.

Ad 1c. U stelt dat als gevolg van het plan de lichten van auto's bij u in de woning zullen schijnen.

Over dit vraagstuk is in de voorbereiding van de planvorming meerdere malen met u gesproken hebben wij begrepen van initiatiefnemer van het plan. De initiatiefnemer heeft als oplossing aangedragen om de nieuwe weg op afschot aan te leggen zodat de koplampen naar beneden schijnen en niet in de woning. Ook heeft initiatiefnemer aangeboden om, wanneer de reclamant dit wenst en op prijs stelt, een beukenhaag aan te planten langs de Beukenlaan zodat daarmee een soort van barrière aanwezig is. Hierop is geen reactie van de reclamant gekomen. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente aangegeven de weg ook daadwerkelijk onder afschot te zullen aanleggen.

Op basis van bovenstaande toelichting zijn wij dan ook van mening dat er een adequate oplossing wordt genomen en nog een adequate oplossing wordt aangeboden zijn om dit onderdeel van uw zienswijze op te lossen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 1d. U stelt dat het onderhoud van de nieuw aan te leggen weg verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners wordt en dat dat tot problemen zal leiden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de toekomstige bewoners een onderhoudsverplichting in de koopakte krijgen opgelegd voor de eigen weg. In uw zienswijze beschrijft u echter niet welke problemen u voorziet en ook niet in welke vorm dat uw belang raakt. Enkel het feit dat derden een weg beheren u in uw belangen schaadt wordt niet gezien. Dit onderdeel van uw zienswijze wordt dan ook niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 1e. U stelt een alternatieve inrichting voor het plangebied voor.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan dat vastgesteld is door de gemeenteraad op 5 maart 2020. Over de inrichting van het gebied heeft dus in een eerder traject besluitvorming plaatsgevonden. Het plan voldoet volledig aan het raadsbesluit en is daarmee in overeenstemming met de vastgestelde inrichting van het gebied.

Ad 2. U stelt dat de Beukenlaan niet berekend is op de toename van het verkeer.

De Beukenlaan is een 30 km/h weg en doodlopend. In de huidige situatie zijn ca. 10 adressen aan dit deel van de Beukenlaan gevestigd. In de toekomstige situatie zal dit uitbreiden met 7 adressen. Zoals ook aangegeven onder ad 1b is in de bestaande situatie is een deel van het terrein reeds bestemd als wonen en een deel als Agrarisch (kwekerij). Er is in de bestaande situatie planologisch reeds extra (zwaar) verkeer van wonen en een agrarisch bedrijf mogelijk over de Beukenlaan. De planologische toename betref 5 woningen en afname van 'zwaar' verkeer door het vervallen van een deel van de agrarische bedrijfsbestemming die nog vigeert op het plangebied.

De doodlopende weg kan gezien de huidige zeer beperkte verkeersdruk deze toename goed aan. Er is op de Beukenlaan voldoende plek om twee auto's elkaar te laten passeren. De nieuwe woningen maken de Beukenlaan ook niet smaller. Er zal in de toekomstige situatie een berm aan gelegd worden waardoor het passeren van twee auto's ter hoogte van de nieuwe woningen ook goed mogelijk blijft. Dit onderdeel van uw zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 3. U geeft aan dat u het onwenselijk vindt dat rolcontainers tegenover u woning geleege worden.

Het bestemmingsplan regelt niet de expliciete locaties van rolcontainers. Daarvoor is een bestemmingsplan niet het planologisch instrument.

Daarnaast is over dit vraagstuk in de voorbereiding van de planvorming meerdere malen met u gesproken hebben wij begrepen van initiatiefnemer van het plan. Initiatiefnemer zal een afgeschermd kliko opstelplaats op eigen terrein te maken. Deze kliko opstelplaats zal worden omzoomd met een beukenhaag zodat de kliko's uit het zicht staan en netjes geclusterd staan opgesteld. De vuilophaaldienst kan de kliko's vanaf de Beukenlaan legen.

Op basis van bovenstaande toelichting zijn wij dan ook van mening dat er een adequate oplossing geboden is om dit onderdeel van uw zienswijze op te lossen.

Ad 4. U heeft aangegeven dat bij eventuele nieuwe lichtmasten langs de Beukenlaan u deze niet voor de woning wenst.

Het bestemmingsplan regelt niet de expliciete locaties van straatverlichting. Daarvoor is een bestemmingsplan niet het planologisch instrument. Wel zal bij eventuele nieuw plaatsing voor zover mogelijk rekening gehouden worden met uw wens.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt uw zienswijze niet gedeeld en leidt uw zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Nota van wijzigingen

3.1 Wijziging als gevolg van de zienswijzen(n)

Op basis van de overwegingen uit het vorige hoofdstuk leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve wijziging

1. Naar aanleiding van de wettelijk vooroverlegreactie van het waterschap HDSR heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap, gemeente en initiatiefnemer. Afgesproken is om het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- In de toelichting staat bij het GRP: Bij nieuwbouw dient hemelwater opgevangen te worden binnen het plangebied of te worden afgevoerd naar oppervlaktewater in de nabije omgeving. Hemelwater aansluiten op de drukriolering is niet toegestaan. Dit moet zijn: Ten aanzien van het particulier terrein is de perceeleigenaar bij nieuwbouw en herbouw verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater op eigen terrein. Het hemelwater van nieuwe percelen mag niet zijn aangesloten op de drukriolering en het gemengde stelsel;
- Het hemelwater op de nieuwe weg watert af naar de zuidzijde, richting de wintergroene bladhaag;
- Opnemen dat geen uitlogende materialen gebruikt zullen worden;
- Voor aansluiting van de riolering verwijzen naar de aansluitverordening Utrechtse Heuvelrug.

N.b. Deze aanpassingen waren doorgevoerd in het voorontwerpbestemmingsplan voorafgaand dat het plan als ontwerp ter inzage gelegd is. Deze aanpassingen zijn dus reeds opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Voor de architectonische uitwerking van het plan is overleg gevoerd met commissie Mooisticht. In dit overleg is besloten om een aangepaste afmeting van de dakkapel toe te staan. De toelichting hierbij is dat de 'standaard' regelsom bouwplannen te beoordelen als sneltoets criteria worden gebruikt. Ontwerpen die hieraan niet voldoende kunnen project specifiek worden behandeld. Mooisticht geeft in dit geval aan dat door de steilere dakhelling de dakkapel door de afmeting ondergeschikt blijft en in het midden van het dakvlak. De planregels van artikel 6.2.2. lid e sub 3 en 4 en lid f worden als volgt aangepast:
 - gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 - onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1,6 m boven de dakvoet;
 - eisen voor het dakkapel op het achterdakvlak.