



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverlegreactie op het
voorontwerpbestemmingsplan Buntlaan 11, Doorn**

Augustus 2016

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Wettelijk overleg.....	4
2.2 Reacties	4
2.3 Reactie Provincie	4

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording van de tijdens de vooroverlegfase ingediende vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht op het voorontwerpbestemmingsplan Buntlaan 11, Doorn. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om drie woningen bouwen ter vervanging van de al bestaande woningen op het perceel.

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,
- het resultaat van het wettelijke overleg.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal vooroverleginstanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden.

2. Wettelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. Aan hun is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

2.2 Reacties

Reactie ontvangen van:

- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.
- Provincie Utrecht

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan. Inhoudelijk behandeling van deze reactie is dan ook overbodig.

Reactie Provincie

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Buntlaan 11 Doorn" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Het plangebied Buntlaan 1 ligt in het buitengebied van Doorn. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Voor de tijdelijke gedoogde woning geldt dat dit, volgens de gestelde voorwaarden, pas op termijn gebeurt. De vigerende planologische regeling staat binnen het onderhavig plangebied drie woningen toe. Het voorontwerpbestemmingsplan "Buntlaan 11 Doorn" maakt de bouw van drie woningen met bijgebouwen mogelijk. Wel wordt hiervoor een andere constellatie voorgesteld, waarvoor het bouwvlak moet worden opgerekt. De naastgelegen boomgaard blijft behouden.

Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen

Verstedelijking landelijk gebied

1 De toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Buntlaan 11 Doorn, biedt onvoldoende inzicht in de actuele fysieke - en planologisch-juridische situatie. Hierdoor is niet na te gaan of er al dan niet sprake is van een verstedelijking van het landelijk gebied. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn hoeveel woningen er in huidige situatie (vergund en bestemmingsplanmatig) aanwezig zijn en wanneer, en op welke gronden de gedoogsituatie tot stand is gekomen.

Landschap

De locatie ligt in het rivierengebied en is onderdeel van het deelgebied Langbroek. Dit gebied wordt gekenmerkt door een slagenverkaveling met een afwisseling van open weidegronden en besloten percelen. Bebouwing in dit gebied is gesitueerd langs het lint van de Langbroekerwetering of ligt op afstand daarvan in een cluster van een boerenerf (zie Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - katern Rivierengebied). On het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt de beschrijving hoe met deze waarden is omgegaan. De bebouwing op het perceel is altijd op het westelijk deel geconcentreerd geweest. De ontsluiting heeft vroeger zelfs aan die zijde gelegen. Twee van de nieuwe woningen en één bijgebouw worden nu buiten het vigerende bouwvlak gezet. Eén daarvan, aan de oostkant van het perceel, zelfs tot naast de boomgaard. De bijgebouwen vormen in het schetsontwerp het hart van het bebouwingscluster en de nieuwe woningen staan daar op redelijk grote afstand van af. De woningen en de oprijlaan liggen hierdoor onnodig ver het gebied in, met een onnodige en ongewenste aantasting van landschappelijke waarden tot gevolg. De (hoofd)bebouwing zou compacter op het voormalige erf gesitueerd moeten worden, zoveel mogelijk binnen het vigerende bouwvlak.

De kwaliteitswinst wordt gezocht in de vervanging van de woningen en de beleving van het landschap vanuit deze woningen. Dit is echter geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, zoals de provincie dit ziet. Daartoe wordt een verbetering van de landschappelijke structuren of belevings- en gebruikswaarde verwacht.

De bestemmingsvlakken 'wonen' liggen in het voorontwerpbestemmingsplan niet aaneengesloten. De stroken 'agrarisch met waarden' ertussenin doen geen recht aan de beschreven waarden. Door deze bestemming niet te versnipperen, maar aaneengesloten te houden is dat wel mogelijk.

De locatie is een omheind perceel met een agrarische functie. Het hele perceel is ooit beplant geweest met fruitbomen. De boomgaard is hier nog een restant van. De boomgaard is specifiek aangeduid op de verbeelding, maar niet geborgd in de regels. In artikel 3.3.1 wordt dit voor wat betreft de andere landschappelijke kwaliteiten wel gedaan. Voorstel zou zijn om een vergelijkbare borging op te nemen voor de boomgaard.

Conclusie:

2 De beoogde situering van de bebouwing buiten het vigerende bouwvlak is vanuit landschappelijke overwegingen ongewenst en tast de landschappelijke kwaliteiten aan. Er is een compacter ontwerp nodig, waarbij de bebouwing aan de westkant van het perceel is gesitueerd,

de boomgaard vrij laat én de hoofdbebouwing sterker clustert. De beperkte verruiming van het bouwvlak naar het noorden is, overigens, vanuit landschappelijk oogpunt wel aanvaardbaar.

Water

Het plangebied ligt in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug en tevens in het kwetsbare deel van de strategische grondwatervoorraad en daarmee in de (concept) Beschermingszone drinkwaterwinning. In beide gevallen geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling geen toename van de risico's voor de grondwaterkwaliteit mag opleveren (step forward / stand still). Het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug is vastgelegd in de PRV. De Beschermingszone drinkwaterwinning is opgenomen in de ontwerp Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013- 2028 (Herijking 2016). In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt de benodigde beschrijving en daarmee de afweging of de ruimtelijke ontwikkeling risico's met zich meebrengt voor de grondwaterkwaliteit (Afweging step forward / stand-still).

Vanwege de ligging in het infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug is het Convenant afkoppelen Utrechtse Heuvelrug van kracht. De in dit kader gestelde conclusie in het bestemmingsplan, dat voor dakoppervlakken geldt dat zowel binnen als buiten het grondwaterbeschermingsgebied deze zonder aanvullende voorzieningen kunnen worden afgekoppeld, is niet correct. In het beslisschema staat bij Verontreinigd oppervlak: uitlogbare daken en gevels : "ja, mits". Dat betekent dat alleen onder voorwaarden mag worden afgekoppeld en geïnfiltrerd. Zie hiervoor de Leidraad afkoppelen Utrechtse Heuvelrug die overigens afgelopen voorjaar is herzien. Ook het genoemde convenant is dit voorjaar opnieuw vastgesteld. In paragraaf 4.5 wordt verwezen naar het Waterplan provincie Utrecht. Dit is geen vigerend plan meer. Verwezen moet worden naar het Bodem- Water- en Milieuplan 2016 - 2021.

3

III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen. Ik verzoek u vriendelijk om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten

Ons antwoord

1. In het bestemmingsplan Buitengebied Doorn kent het perceel twee bestemmingsvlakken met de bestemming "Wonen". Binnen het ene vlak is de aanduiding maximaal aantal wooneenheden twee aangebracht, waardoor op grond van de regels binnen dit bestemmingsvlak twee woningen zijn toegestaan. In het andere vlak is geen aanduiding aangebracht, waardoor op grond van regels van het bestemmingsplan Buitengebied Doorn binnen dit vlak slechts één woning is toegestaan. In totaal kunnen er op grond van het geldende bestemmingsplan ter plaatse drie woningen worden gebouwd. Deze zijn ook daadwerkelijk aanwezig. Het betreft hier bestaande rechten, die wij dienen te respecteren. Wat het huidige gebruik is, doet daarbij verder niet ter zake.

Op 27 mei 2012 is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor het bewonen van de illegale woning binnen het plangebied. Reden om te gedogen zijn onder meer de hoge leeftijd van de bewoonster van de woning en de lange periode dat wij de situatie oogluikend hebben toegestaan. De gedoogsituatie is nog steeds aanwezig, vandaar het

persoonsgebonden overgangsrecht in dit bestemmingsplan, waarbij tevens verzekerd is dat het gebouw wordt gesloopt nadat de woonsituatie is beëindigd. Gezien voorgaande is geen sprake van een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied en dus niet sprake van verstedelijking in de zin van de PRV. Omdat wij ook vinden dat in de toelichting van het bestemmingsplan te summier is ingegaan op de planologische situatie en de gedoogsituatie, zullen wij de toelichting op dit punt aanpassen.

2. In paragraaf 3.2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is beknopt ingegaan op de ligging van het plangebied in het rivierengebied en de kernkwaliteiten van dit landschap. Wij constateren dat uit deze paragraaf niet duidelijk blijkt hoe met die kernkwaliteiten is omgegaan en zullen dit aanvullen.

Wij merken daarbij dat in onze optiek de woningen voldoende geclusterd zijn, de situatie dat de woningen via een oprijlaan verder in het gebied liggen een gegeven is en een dergelijk ligging bij (voormalige) boererven in het gebied vaker voorkomt. Van een situatie die door de specifieke ligging in het landschap, dit landschap aantast vinden wij dan ook geen sprake. Ter motivering verwijzen wij ook naar de ter zake gemaakte landschapsstudie, die wij als bijlage bij het bestemmingsplan voegen.

Aan uw opmerking dat het bestemmingsvlak wonen beter een aaneengesloten vlak kan worden komen wij tegemoet, door van de drie verschillende bestemmingsvlakken één aansluitend bestemmingsvlak te maken.

Wij nemen geen aparte instandhoudingsverplichting voor de boomgaard in de regels van het bestemmingsplan op. Wij vinden de algemene regeling die verplicht tot instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschaps- en natuurwaarden en de verplichting om een vergunning aan te vragen voor de kap van bomen en het verwijderen van natuur- en landschapselementen al voldoende bescherming bieden.

3. In de toelichting wordt een aparte alinea opgenomen over het infiltratiegebied. Per abuis is hierover geen alinea in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In alinea zal ook worden opgenomen dat het plan geen gevolgen heeft voor de drinkwaterwinning.

In de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt de onjuistheid die u heeft geconstateerd verwijderd. Ook wordt een alinea opgenomen over het Bodem- Water- en Milieuplan 2016 – 2021 van de provincie en wordt de alinea over het oude waterplan geschrapt.

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreactie deels en passen het bestemmingsplan op de volgende punten aan:

- In paragraaf 1.3 gaan wij nader in op de planologisch situatie en de gedoogsituatie binnen het plangebied;
- In paragraaf 3.2.2.3 van de toelichting wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap en hoe met deze kernkwaliteiten is omgegaan;
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt 1 bestemmingsvlak voor “Wonen” opgenomen;
- In de toelichting wordt in paragraaf 3.2.2 nader ingegaan op het infiltratiegebied;

- In paragraaf 4.5 worden een nieuwe alinea over het Bodem- Water- en Milieuplan opgenomen en de alinea over het oude waterplan geschrapt. Ook wordt de alinea over het Covenant Afkoppelen aangepast.