



Nota zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning 'Driebergsestraatweg 13a en 13b, Doorn'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen	5
2.1 Reclamant 1	5
2.1.1 Zienswijze.....	5
2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze	7
2.2 Reclamant	8
2.2.1 Zienswijze.....	8
2.2.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze	10
2.3 Reclamant 3	11
2.3.1 Zienswijze.....	11
2.3.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze	13
2.4 Reclamant 4	14
2.4.1 Zienswijze.....	14
2.4.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze	15
3. Nota van wijzigingen.....	16
Bijlagen	17

1. Inleiding

Op de locatie aan de Dribergsestraatweg in Doorn (kadastraal bekend als sectie A, perceel 7513) bevindt zich een verrommeld parkeerterrein en groen. Het perceel is gelegen binnen de rode contour (stedelijk gebied). Het plan is om hier twee woningen te realiseren in het type twee-onder-één-kap.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Het plan is in strijd met de geldende beheersverordening 'Woongebied Doorn 2^e herziening', waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van de beheersverordening. De beslissing op deze aanvraag moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het ontwerpbesluit heeft in de periode van 23 september 2022 gedurende zes weken (tot en met 4 november 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbesluit.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- 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 worden opgesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit in de periode van 23 september 2022 gedurende zes weken (tot en met 4 november 2022) 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 in het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbesluit

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbesluit zijn er vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De vier zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voor voorliggend plan wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Het voeren van de uitgebreide procedure betekent dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Op 28 januari 2021 heeft de raad een besluit genomen over de invulling van de adviesrol van de raad bij afwijkingen van het omgevingsplan. De lijst met categorieën opgenomen in bijlage 2 bij dat besluit is per direct toe te passen bij afwijkingen van het huidige bestemmingsplan en vervangt

hiermee de lijst uit het besluit 'versnelling ruimtelijke procedures' uit 2013. Concreet betekent dit, dat voor de gevallen die in bijlage 2 zijn vermeld, onder het huidige recht, een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is, waarin de raad motiveert of het plan een goede ruimtelijke ordening borgt. Bij alle andere gevallen die niet voorkomen in bijlage 2, waarbij wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan, is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het bouwplan valt niet binnen een van de categorieën in bijlage 2. Er hoeft daarmee dus geen verklaring van geen bedenkingen van de raad te worden gevraagd. Het college is bevoegd de aanvraag voor omgevingsvergunning zelfstandig af te handelen.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het definitieve besluit omgevingsvergunning wordt gevraagd. Als het definitieve besluit is verleend dan wordt deze ter inzage gelegd voor zes weken.

Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit is onherroepelijk één dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepsschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit zijn geen 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 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
8 OKT 2022

Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Driebergsestraatweg 13a en 13b Doorn

1

1. Bouw

Wij hebben bezwaar tegen de bouw aan de Driebergsestraatweg 13a en 13b omdat,

- We in de eerste plaats nu wonen aan de rand van een natuurgebiedje met veel vogels en zonder overburen. Ons uitzicht is op een groene omgeving. Dat willen we graag zo houden.
- DE GEPLANDE BOUW VAN 2 SEMIBUNGALOWS VERANDERT ONS UITZICHT IN NEGATIEVE ZIN. - (Dus indien toch gebouwd wordt, dan alleen BUNGALOWS)
- DEZE BOUW IN STRIID IS MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c).

2

2. KAPPEN

- We na bestudering van de stukken tot de volgende conclusies komen: **WONINGBOUW gaat ten koste van de NATUUR. Er verdwijnt wel degelijk veel groen:**
- Een deel van de oude bomen die beeldbepalend zijn voor de gemeente Heuvelrug (zo werd ons op de voorlichtingsavond verteld) moeten toch het veld ruimen:
- Voor de inrit naar het terrein (anders niet breed genoeg voor de bouwwerktuigen) en voor de oprit naar de tweede woning.
- Er moet gesnoeid moet worden vanwege over de te bouwen woning hangend groen...
- Vleermuizen nesten konden niet gevonden worden vanwege de klimop die in de bomen gegroeid is... maar **er zijn wel vleermuizen, uilen en spechten!** Die zijn door ons waargenomen.
- We denken dat **het weghalen van een aantal bomen ook de gehele opstand verzwakt**, want als het stormt heeft de wind meer grip op de bomen doordat er 'gaten zijn gevallen'.
- Bovendien werkt het groen ook als een **geluidswal** en dat is zeker belangrijk voor ons.

3. ZORGEN met betrekking tot de HAAG

- Het voorstel om m.b.t. **vervangend groen bomen te planten op het veldje aan de Florahof** is natuurlijk geen optie. Vervangend groen hoort daar waar het weggehaald is, niet aan de Florahof. En zeker niet op een speelveldje.

- In de plannen zijn alle bomen, en de zorg die ze nodig hebben tijdens de bouw uitgebreid en zorgvuldig beschreven. Compleet met minimale graafafstand!
- Maar geen letter over de **haag langs de Florahof**. Hoe wordt ervoor gezorgd dat deze tijdens de bouw geen schade oploopt? **Wat is daar de minimale graafafstand???** En een **verbod op neerzetten van zwaar materieel**?
- We verwachten dat daarvoor ook een '**rode contour**' wordt vastgesteld en bewaakt.

We hebben gezien hoe het ging tijdens de voorbereidende werkzaamheden eind 2021!! Niet zo goed dus! Toen werd bij het uitgraven van het bouwvlak zo dichtbij de haag gegraven dat de wortels van de haag bloot kwamen te liggen! Dat mag natuurlijk niet weer gebeuren. We willen graag de garantie dat dat niet gebeurt!

- **De rode lijn** op alle tekeningen houdt nergens rekening met de haag en deze is ook niet aangegeven op de tekeningen. Waarvoor staat die rode lijn? En wat betekenen de zwarte lijnen?
- **We nemen aan dat de erfgrens nauwkeurig zal worden opgemeten door het kadaster?**
- De haag is in ieder geval destijds met een afstand van 50 cm (richting Florahof) van de erfgrens geplant. Dus de erfgrens ligt in ieder geval 50 cm binnen het bouwterrein, gerekend vanaf de stammen van de haagplanten.

De grond waarop de haag staat is van de gemeente, de haag is van de bewoners van de Florahof 12-24.

- *We missen ook een clause voor de **toekomstige bewoners m.b.t. de haag**. Daarin moet beschreven worden dat deze absoluut niet weggehaald of doorbroken mag worden of anderszins schade mag worden toegebracht.*

4. BOUWPROCES WONINGEN EN DE HAAG

- Hoe wordt in het bouwproces rekening gehouden met **de twee hoeken aan de zuidkant (links en rechts van de woningen)?** Vooral de punt en zijkant links zijn zeer dicht bij de haag gepland. **Hoe denkt u daar met uitgraven voor de fundamenteën rekening te houden met (de wortels van) de haag?**

- **De Riolering**

- De **riolering** wordt aangesloten op de riolering van de Florahof op twee punten. De ingetekende lijnen geven aan dat deze dóór de haag gaat en één zelfs dichtbij de beuk die daar aan de Florahof staat (Nr. 16) is gepland.

Hoe wordt deze riolering onder de haag door gebracht zonder de wortels te beschadigen? En hoe wordt deze langs de wortels van de beuk aldaar geleid zonder die te beschadigen? Ook daar: garantie dat schade aan de haag en de beuk die na verloop van tijd blijkt, volledig vergoed en hersteld wordt.

- **En tenslotte:**

Hoe wordt omgegaan met de bestaande **infrastructuur aan de Florahof**? T.w. het **wegdek** en de **stoeprand** tgv de aansluiting van de riolering. Wordt dit hersteld naar de huidige nette situatie?

Kortom: we hebben veel bezwaren, want we denken dat de ruimte niet geschikt is voor de bouw van twee huizen.

xxxx en xxxx
xxxxx
xxxx Doorn
xxxx
xxxx

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Ad 1.

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als parkeerterrein en opslag. De planlocatie bestaat voor een gedeelte uit verharding en een gedeelte uit groen. Hoewel het terrein wel groen is heeft het een beperkte ruimtelijke kwaliteit. Met het wegvallen van de functie van het terrein is gezocht naar een nieuwe invulling.

Dat er een ander uitzicht ontstaat is evident aan het realiseren van woningen in de bebouwde omgeving. Wel dient op gemerkt te worden dat het hier een locatie binnen de rode contour betreft en de beoogde ontwikkeling bestaat uit een logische voorzetting van de bebouwing langs de N225. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling gezien als een verantwoorde invulling van het plangebied.

Ten aanzien van uw reactie dat de bouw in strijd is met de regels ruimtelijke ordening: u haalt artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo aan. Deze regel stelt dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet. Voor voorliggend plan wordt juist een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd om zo eenmalig af te kunnen wijken van de vigerende beheersverordening 'Doorn West 2^e herziening'. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is dan ook voorzien van een ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende onderzoeken. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 2.

Met de situering van de woningen is beoogd zoveel mogelijk groen te behouden. Als gevolg van de ontwikkeling worden zes bomen gekapt. Voor drie bomen is een kapvergunning vereist en voor één boom dient te worden voorzien in een herplant op gronden van de provincie nabij het plangebied. Langs de Driebergsestraatweg blijft voldoende groen over om het karakter van dit deel van Doorn te behouden.

Door het bevoegd gezag, in casu, de provincie Utrecht, is de herplantlocatie akkoord bevonden. Dat op exact dezelfde locatie gecompenseerd moet worden zou in theorie ertoe leiden dat de locatie niet ontwikkeld zou kunnen worden. De bomen vormen geen onderdeel van eventuele geluidsbeperkende

maatregelen danwel een geluidswal als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er zijn geen nesten aangetroffen van vleermuizen en zolang de bomen niet verstoort worden danwel belicht met bouwlampen is dit geen belemmering voor dit project. Op het speelveldje aan de Florahof zal geen vervangend groen worden geplaatst.

Ad 3.

De betreffende haag staat op de grens van openbaar en privégebied (dus niet 50 cm richting de Florahof), de kadastrale kaart is in deze leidend. In de omgevingsvergunning zal als voorschrift een instandhoudingsverplichting worden opgenomen om te borgen dat de haag in stand moet blijven. Tevens zal als voorschrift worden opgenomen dat bij schade aan de haag als gevolg van de bouwwerkzaamheden van voorliggend plan een verplichting tot herstel geldt.

Het is nog steeds mogelijk voor de toekomstige bewoners om zelf erfafscheidingen op het eigen perceel te plaatsen zolang deze de haag maar niet aantasten.

De onderbroken rode lijn op de situatietekening (teknr. DO-01) geeft de kadastrale percelen weer. De doorgetrokken rode lijn is de lijn waarop de doorsnede die onder de kaart staat gemaakt is (het dwarsprofiel).

Ad 4.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van ad. 4 van zienswijze 2. Ter aanvulling daarop; met betrekking tot de afstand van de haag aan beide hoeken. Aan de oostkant zit er een afstand van 3,062 meter tussen het bouwwerk en de haag en aan de westkant komt een carport dicht op de haag. Gelet op de instandhoudingsverplichting die we gaan opnemen bij de omgevingsvergunning zal de initiatiefnemer ervoor moeten zorgen dat de haag ten alle tijden in stand blijft. Mocht er tijdens de werkzaamheden als gevolg van voorliggend plan onverhoopt schade aan de haag ontstaan, dan geldt er voor initiatiefnemer een verplichting tot herstel van de haag.

Conclusie:

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan.

2.2 Reclamant

2.2.1 Zienswijze

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
De heer A. Konijnenbelt van het team Omgevingsverzoeken
Kerkplein 2
3940 AE Doorn

Doorn, 4 oktober 2022

Onderwerp: bezwaarschrift omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-20-2645 en documentnummer U21.04437

Beste heer Konijnenbelt,

Ik teken bezwaar aan tegen uw beslissing om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een dubbele nieuwbouwwoning aan de Dribergsestraatweg 13a en 13b (kadastraal perceel A 7513) 3941 ZW te Doorn. Het kenmerk van de beslissing is HZ_WABO-20-2645 en documentnummer U21.04437. Een kopie van de beslissing vindt u in de bijlage.

De datum waarop deze aanvraag is ingediend zou 23 december 2020 zijn geweest. In het ontwerpbesluit staat een datum genoemd tot wanneer deze stukken zijn in te zien van 23 maart 2022. De vergunning is pas op 22-9-2022 op uw website verschenen.

Bezwaar tegen de beslissing

Ik ben het niet eens met uw beslissing omdat er met een aantal zaken onvoldoende rekening is gehouden. Het betreft:

1. Naleving van de randvoorwaarden uit de bomen effect rapportage
2. Aansluiting riolering op de Florahof
3. Stortbakken hemelwater en overstort op de Florahof
4. De heg die eigendom is van de bewoners van de Florahof en mag niet onderbroken worden.

Voor deze punten vraag ik aanpassingen op de bestaande besluiten.

Onderbouwing bezwaar

Ad 1

In de bomeneffectrapportage wordt gesproken over 6 bomen waarvan de impact van de bouwwerkzaamheden als onhoudbaar wordt beschreven. De kapvergunning betreft 'slechts' 3 bomen. De bouw zal ook van invloed zijn op het grondwaterprofiel en door de machines kan bodemverdichting optreden, wat de bomen zal schaden. Er wordt in het rapport ook gesproken over de kwetsbare zone en een minimale graafafstand.

Hoe worden de randvoorwaarden beschreven op pagina 15, de kwetsbare zone en de minimale graafafstand (p16) van de bomeneffectrapportage gehandhaafd? Wie gaat hierop toezien en hoe wordt dat geborgd?

Met andere woorden, uit de verleende vergunning blijkt nergens dat er rekening wordt gehouden met de adviezen vanuit de bomeneffectrapportage.

Ad 2

De afvoerleiding van het huishoudelijk afvalwater moet worden aangelegd richting de Florahof. Dit betekent dat de haag die is aangekocht en wordt onderhouden door de bewoners van de Florahof, moet worden onderbroken. Daarnaast zal de straat open moeten worden gebroken om de riolering aan te sluiten. Dat betekent dat de bewoners aan de Florahof niet bij de huizen kunnen komen gedurende de werkzaamheden. De straat is nu strak gelegd en kan nooit in dezelfde staat worden teruggelegd. Het doorbreken van de heg en opbreken van de straat is dan ook onacceptabel, mede omdat de riolering kan worden aangesloten aan de voorzijde van het perceel.

Ad 3

In de notitie 'watertoets' staat beschreven dat de noodoverloop van de oostzijde van het plangebied en de kratten op particulier terrein volledig zijn gevuld, dient er op gecontroleerde wijze een overstort gerealiseerd te worden richting de Florahof. Dit zal zorgen voor extra overlast voor de bewoners in de zin van water en troep dat blijft liggen.

Ad 4

Dit punt is eerder genoemd onder 2 en 3. De haag staat op grond van de gemeente, maar is eigendom en wordt onderhouden door de bewoner van de Florahof 12 t/m 24, zoals met de gemeente afgesproken in 2015. In deze overeenkomst staat genoemd dat de gemeente het recht behoudt om het stuk openbaar groen dat de bewoners onderhouden te betreden, bijvoorbeeld wanneer kabels en leidingen die onder de grond liggen, vervangen moeten worden. Dat is hier niet het geval, omdat dit de aanleg van nieuwe leidingen betreft.

De heg mag ook niet worden onderbroken voor een snellere route naar de bushalte (zie bijgevoegde mail van bewoners en antwoord van de gemeente) en mag zeker niet worden onderbroken voor werkzaamheden voor deze 2 woningen of door de toekomstige bewoners van de 2 woningen.

Mondeling toelichten

Mijn bezwaar licht ik graag mondeling toe. Ik verzoek u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een besluit op mijn bezwaarschrift heeft genomen.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

xxxx

xxxx

xxxx Doorn

xxxx

2.2.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Ad 1.

Het is juist dat een kapvergunning is aangevraagd voor de kap van drie bomen. Voor de andere drie bomen die worden gekapt is geen kapvergunning vereist. Uit de bomeneffect analyse blijkt dat geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor de bomen buiten het plangebied. Voor de bomen binnen het plangebied bevat de rapportage randvoorwaarden om gedurende de bouw negatieve effecten aan de aanwezige bomen te voorkomen dan wel te verminderen. De randvoorwaarden die zijn opgenomen in de bomeneffect analyse worden in de omgevingsvergunning als voorschrift opgenomen en dienen daarmee uitgevoerd te worden. Wij als gemeente zien toe op de naleving van de randvoorwaarden.

Ad 2.

Het is juist dat er nutsvoorzieningen aangelegd moeten worden. Technisch is het mogelijk om onder de bestaande haag door te gaan. Dit zal worden besproken met de aannemer. Dat de straat opengebroken wordt ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen is onvermijdelijk. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er alles aan gedaan zal worden om eventuele overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.

Ad 3.

Positief is dat water zoveel als mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden. De overstort zal enkel een functie hebben bij flinke regenbuien. Dat water en vuil blijft liggen wordt niet gevolgd, immers heeft de overstort een vergelijkbaar effect als 'regulier' hemelwater dat op de straat terecht komt. Het hemelwater wordt via de aanwezige kolken afgevoerd op het gemeentelijk hemelwaterstelsel. Er zijn geen wateroverlast problemen bekend op deze locatie. Het aansluiten op het infiltratieriool lijkt ons hier de meest geschikte oplossing.

Ad 4.

De overeenkomst zoals gesloten tussen de gemeente en de bewoners leidt in onze optiek niet tot een beperking. De strekking van de overeenkomst sluit de aanleg van nieuwe leidingen niet uit. De gronden en de haag zijn in eigendom van de gemeente. De ondertekenaars van de overeenkomst zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de haag. In de omgevingsvergunning zal als voorschrift een instandhoudingsverplichting worden opgenomen om te borgen dat de haag in stand moet blijven. Tevens zal als voorschrift worden opgenomen dat bij onverhoopte schade aan de haag als gevolg van de bouwwerkzaamheden van voorliggend plan een verplichting tot herstel geldt.

Conclusie

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan.

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

College van burgemeester en wethouders Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Dribergsestraatweg 13a en 13b Doorn

Doorn, 30 oktober 2022

Geacht **College van Burgemeester en Wethouders**,

Hierbij wensen wij onze zienswijze te kenbaar te maken tegen de huidige plannen en vergunning-verlening inzake het bouwen, handelen in strijd met ruimtelijke ordening en het kappen inzake de percelen aan de Dribergsestraatweg 13a en 13b Doorn.

Bouwen

1

Bezwaar tegen bouwen huizen

Primair zijn wij tegen de bouw van de huizen op de aangegeven percelen. Bij de aankoop van ons huis aan de Florahof was aangegeven dat de bestemming parkeerplaats betrof. Er zou geen bouw bestemming zijn. Ons uitzicht wordt aanzienlijk vervuild door het wijzigen van de bestemming en het plaatsen van twee woonhuizen.

Mocht de bouw niet meer tegen te houden zijn, dan menen wij secundair dat de huidige plannen voor de bouw van de huizen aangepast dienen te worden. Wij stellen voor dat net als op de Velperengh waar bouwgrond wordt aangeboden en verplicht een (eco-) bungalow moeten worden gebouwd, op de locatie Dribergsestraatweg 13a en 13b (eco-) bungalows worden gebouwd. Dit past nog steeds bij de doelgroep waarvoor de huizen worden gebouwd, ons uitzicht wordt aanzienlijk minder vervuild en onze privacy wordt aanzienlijk minder geschonden ten opzichte van de huidige plannen. In dit kader merken wij ook op dat wij bij een informatieavond van de projectontwikkelaar een souterrain hebben geopperd. Dit wordt afgedaan met 'te duur'. De huizen zijn nog niet verkocht en 'te duur' is een subjectieve mening en bovendien met de huidige huizenprijzen niet correct.

Tertiair stellen wij dat, hoewel wij menen dat het redelijk is bezwaar te hebben tegen de huidige voorstellen voor de bouw van de huizen en mocht uw college toch besluiten dat de huidige voorstellen oorgang moeten vinden (waar wij dus ernstig bezwaar tegen hebben), de ramen zoals deze thans aan de achterkant van de huizen op de eerste verdieping zijn geplaatst te veel inkijk geven in onze wonin-

gen. Om deze reden willen wij minimaal dat de horizontale ramen die aan de achterkant van de woning op de eerste verdieping zijn geplaatst verdwijnen c.q. naar de voorkant worden verplaatst aangezien deze ramen ernstig onze privacy schaden.

2

Bouwproces

Mochten er woningen gebouwd gaan worden dan wensen wij dat aan de projectontwikkelaar/ aannemer/ derden en uiteindelijk de bewoners kenbaar wordt gemaakt dat de haag tussen Florahof en de percelen eigendom is van de bewoners van de Florahof. Wij als bewoners van de Florahof hebben destijds met instemming van de gemeente zelf betaald voor het plaatsen van een haag, aangezien de gemeente niet bereid was hiervoor kosten te maken. De gemeente wilde de haag die er stond kappen omdat zij geen onderhoud wilde verrichten. De gemeente heeft toen ingestemd dat de bewoners op eigen kosten de huidige haag zouden plaatsen. De haag is dus eigendom van de Florahof en mag dus niet worden gekapt, worden beschadigd of iets dergelijks.

Vervolgens dient de haag gedurende de bouw in de huidige staat te blijven. We hebben de haag ruim 6 jaar moeten laten groeien om de huidige hoogte en staat te laten krijgen en deze mag dus niet worden aangetast. Hier moet zorgvuldig op worden toegezien.

Wij vragen ons hierbij af hoe de huidige staat van de haag gegarandeerd wordt bij allereerst de bouw, maar ook bij bijvoorbeeld de aansluiting op het riool. Zonder garanties in deze maken wij ernstig bezwaar tegen de bouw en de aansluiting op het riool bij de Florahof.

Handelen in strijd met ruimtelijke ordening

Zoals aangegeven hebben wij met de aankoop van onze woning bekeken wat het bestemmingsplan was van de percelen. Het betrof een parkeerplaats. Wij zien geen reden waarom het bestemmingsplan gewijzigd zou dienen te worden. Een woning vervuult ons uitzicht aanzienlijk en daarnaast stelt u daardoor genoodzaakt te zijn tot kappen van bomen. Als dat een van de consequenties is van de bouw, dan zijn wij hier ernstig op tegen omdat ook daarmee ons uitzicht drastisch wijzigt en verslechtert.

3

Kappen

Wij maken ernstig bezwaar tegen het kappen van de voorgestelde bomen. De bomen zijn belangrijk voor het uitzicht, dienen als geluidswal ten opzichte van de N-weg en wij begrijpen niet waarom natuur in deze plaats moet maken voor de woonhuizen. Het voorstel om m.b.t. vervangend groen bomen te planten op het veldje aan de Florahof is natuurlijk geen optie. Vervangend groen hoort daar waar het weggehaald is, niet aan de Florahof en zeker niet op een speelveldje. Daarnaast is vervangende bomen leuk, maar duurt het decennia voordat ze een vergelijkbare omvang hebben als de huidige bestaande bomen.

Mocht de bouw al doorgang vinden, dan menen wij dat de bomen moeten kunnen blijven staan en dat er wellicht alleen wat gesnoeid hoeft te worden hetgeen een aanzienlijk minder drastische wijziging is dan het geheel kappen van bomen. Mocht er al gekapt worden, dan is er een herplantplicht op de plaats waar de bomen zijn verwijderd, en bovendien dienen dan mature bomen worden aangeplant.

4

Conclusie

Wij willen dringend kenbaar maken primair bezwaar te hebben tegen de wijziging van het bestemmingsplan en de bouw van 2 woningen op het perceel Dribergsestraatweg 13a en 13b, secundair en tertiair tegen de bouw op de huidige voorgestelde wijze. Tot slot maken wij ernstig bezwaar tegen het kappen van de voorgestelde bomen.

Daarnaast willen wij onze zorg uiten ten aanzien van de bestaande haag die de percelen aan de Dribergsestraatweg scheidt van de Florahof. Wij wensen hieromtrent dat aan alle betrokkenen kenbaar gemaakt wordt dat deze ons eigendom is en dat de garantie wordt afgegeven dat gedurende het bouwproces en daarna door eventuele toekomstige bewoners geen schade wordt toegebracht aan de in ons eigendom zijnde haag.

Tenslotte willen wij aangeven dat de formulering zoals gekozen door de ontwikkelaar dat "overwegend positieve reacties op het plan" niet correct is en dit geen goede weergave geeft van het overleg wat er is geweest met tussen huidige bewoners en ontwikkelaar.

Met vriendelijke groet,

xxxx
xxxx
xxxx Doorn
xxxx

2.3.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Ad 1.

In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt als parkeerterrein en opslag. De planlocatie bestaat voor een gedeelte uit verharding en een gedeelte uit groen. Hoewel het terrein wel groen is heeft het een beperkte ruimtelijke kwaliteit. Met het wegvallen van de functie van het terrein is gezocht naar een nieuwe invulling.

Dat er een ander uitzicht ontstaat is evident aan het realiseren van woningen in de bebouwde omgeving. Wel dient opgemerkt te worden dat het hier een locatie binnen de rode contour betreft en de beoogde ontwikkeling bestaat uit een logische voorzetting van de bebouwing langs de N225. De maat en schaal van de beoogde woningen zijn passend bij de omvang en de ligging van de kavel.

Of het plan ook daadwerkelijk leidt tot een vermindering van privacy wordt betwijfeld. De woningen aan de Florahof zijn gelegen aan een openbare weg, van privacy in de voortuin is niet direct sprake. Het programma van de woningen wordt grotendeels uitgevoerd op de begane grond, op de eerste verdieping wordt voorzien in een slaapkamer. Gezien deze gebruiksfunctie zal daarmee de mate van inbreuk zeer beperkt zijn en acceptabel gezien de ligging in een dorps woonmilieu.

De afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen is meer dan 15 meter. Op grond van boek 5 Burgerlijk wetboek is vanwege privacy binnen 2 meter afstand tot een perceelgrens geen raam toegestaan. Nu de afstand dermate groot is bestaat er geen aanleiding andere raamopeningen te verlangen.

Of eco-bungalows beter zouden passen ja/nee ligt nu niet voor ter beoordeling. Besloten moet worden op de ingediende bouw aanvraag.

Ad 2.

Het klopt dat de geldende beheersverordening voorziet in een parkeerfunctie. Echter deze functie is komen te vervallen. Daarmee bestond er voor de eigenaar een aanleiding te kijken of van de beheersverordening afgeweken kan worden. Beoordeeld is dat dit kan en dat twee woningen op locatie goed inpasbaar zijn. Dat het uitzicht wijzigt klopt, verwezen wordt naar de beantwoording onder ad 1 van deze zienswijze. Als gevolg van de bouw moeten enkele bomen wijken. Er geldt een herplantplicht voor een van deze bomen. Dit is akkoord bevonden door de provincie Utrecht. Wat betreft de haag zal bij de vergunning een instandhoudingsverplichting worden opgenomen om zo te borgen dat de haag behouden blijft.

Ad 3.

Voor wat betreft de kap van bomen wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1 ad. 2. In het reken en meetvoorschrift behorende bij de Wet geluidhinder is bepaald dat bomen buiten beschouwing gelaten moeten worden.

Ad 4.

In de verslaglegging van de informatieavond is inderdaad aangegeven dat er overwegend positieve reacties zijn binnengekomen op het plan. U geeft aan dat dit geen goede weergave geeft van het overleg wat er heeft plaatsgevonden. Het verslag wordt aangevuld en er zal nader worden onderbouwd waarom er geen souterrain gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Uw zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen in het plan. In het verslag omwonenden worden enkele aanvullingen gedaan ter verduidelijking.

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Zienswijze

Doorn, 3 november 2022

Geachte lezer(s),

Graag willen wij, xxxx en xxxx, de bewoners van xxxx te Doorn, reageren op de ontwerp- omgevingsvergunning voor de Dribergsestraatweg 13a en 13b te Doorn.

Wij zijn niet enthousiast over het bebouwen van het terrein waarvoor de ontwerp-omgevingsvergunning momenteel ter inzage ligt. Wij hebben ons huis in 2015 gekocht onder andere vanwege het uitzicht. Geen bebouwing en een prachtig groen uitzicht. Uiteraard hebben we toentertijd navraag gedaan naar het bestemmingsplan van het toenmalige parkeerterrein van restaurant de Wensput; geen bouwbestemming.

Iedereen in Nederland het recht heeft op huisvesting en dat betekent dat er woningen bij moeten komen. Echter hebben wij wel zorgen/ bedenkingen over de bouw van de woningen zoals omschreven in de documentatie, welke we graag met u delen.

1

Type woningen

De bewoners van de Florahof (wij en burens) hebben nadrukkelijk de vraag gesteld of de woningen enkel laags, eventueel met een souterrain, gebouwd kunnen worden. In andere bestemmingsplannen in de wijk (van de te koop staande kavels aan de Velperengh,) wordt nadrukkelijk als vereiste gesteld dat er (Eco) bungalows gebouwd moeten worden. Naar onze mening is er gemakkelijk over deze vraag heen gestapt, door aan te geven dat dit te kostbaar is. Dit is in onze ogen een subjectief antwoord. Bovendien strookt het niet met de bovengenoemde bestemmingsplannen van de Velperengh.

2

Groenstrook/bomen

Als bewoners hebben we aangegeven dat wij het belangrijk vinden dat de groenstrook/ bomen behouden blijven. Uit de documentatie valt op te maken dat er toch een aantal bomen, waaronder ook een aantal gezichtsbepalende, gekapt dienen te worden. Het kappen van boom nummer 6, die enorm bepalend is voor ons uitzicht, vinden we onacceptabel.

Daarnaast staat de herplantingsplicht en-of mogelijkheid uiterst vrijblijvend beschreven. Wie bepaald waar de verplichte herplanting moet plaatsvinden? En wie is hier verantwoordelijk voor? En bij wie ligt de verantwoordelijkheid van de herplantingsmogelijkheid?

Tevens worden er randvoorwaarden geschept voor het behoud van de overige bomen. In hoeverre worden deze randvoorwaarden geborgd tijdens de bouw? En in hoeverre worden door de bouw toch wortels beschadigd waardoor op ter-

mijn toch verzwakking van de bomen ontstaat (zoals bij de eiken op de Oude Rijkstraatweg te Doorn die daardoor toch uiteindelijk gekapt dienden te worden)

De haag

Als bewoners van de Florahof zijn wij, samen met de gemeente, mede-eigenaar van de haag (Portugese laurier). Wij vinden het van uiterst belang van de haag tijdens en na de bouw volledig in tact blijft, evenals de hoogte van de haag. In de documentatie vinden wij hier geen afspraken over. Wel wordt er aangegeven dat de riolering wordt aangesloten op de riolering van de Florahof, over de werkwijze wordt niet uitgeweid. Wij zien hier graag duidelijke afspraken over.

We hopen gehoord te worden in onze zorgen/bedenkingen.

Met vriendelijke groet,
xxxx en xxxx

2.4.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Ad 1.

Voorliggende bouwaanvraag kan gezien worden als een voorzetting van de bebouwing aan de Driebergsestraatweg. De maat en schaal van de beoogde woningen zijn passend bij de omvang en de ligging van de kavel. Een bouwplan bestaande uit twee bouwlagen is gezien de omliggende bebouwing goed inpasbaar. De ontwikkelingen aan de Velperengh staan los van voorliggend plan, het gaat hier om een aanvraag om de woningen te mogen bouwen zoals beschreven in de aanvraag.

Ad 2.

Een deel van de te kappen bomen zijn van de provincie Utrecht. Hiermee zijn bindende afspraken gemaakt voor wat betreft de verplichte herplant van één van de bomen. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de herplant. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van Ad. 1 van zienswijze 2. Aan de architect zal gevraagd worden de herplantlocatie op de situatietekening (tek. nr. DO-01) te verduidelijken.

Ad 3.

Verwezen wordt naar de beantwoording van Ad. 4 van zienswijze 2. In de omgevingsvergunning zal als voorschrift een instandhoudingsverplichting worden opgenomen om te borgen dat de haag ten alle tijden in stand moet blijven. Tevens zal als voorschrift worden opgenomen dat bij onverhoopte schade aan de haag als gevolg van de bouwwerkzaamheden van voorliggend plan een verplichting tot herstel geldt.

Conclusie

Uw zienswijze geeft aanleiding tot het verduidelijken van de herplantlocatie van de boom op de situatietekening (tek. nr. DO-01).

3. Nota van wijzigingen

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

n.v.t.

3.2 *Overige documenten*

- Op de situatietekening (tek. nr. DO-01) zal de herplantlocatie van de boom op gronden van de provincie worden verduidelijkt;
- In het verslag avond omwonenden worden de volgende aanvullingen (rood aangeduid) ter verduidelijking doorgevoerd:

De burens van de Florahof nummers 14 en 16 hebben de vraag gesteld of het mogelijk is de opbouw kleiner te maken. De buurman van nummer 16 heeft daarbij de vraag gesteld of het mogelijk is de opbouw te laten vervallen en een souterrain te maken. Het bouwplan is hierop bijgesteld. De opbouw is verkleind en iets verschoven.

De redenen om geen souterrain te maken en dus niet de grond in te bouwen en de dakopbouw te laten vervallen, zijn in de brief van 12 november weergegeven; te duur en de locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, zie o.a. artikel 21 van de geldende beheersverordening 'Woongebied Doorn West 2e herziening'

3.3 *Ambtshalve wijziging*

- Als gevolg van de rechterlijke stikstofuitspraak dient ook voor de bouwfase weer een Acrius-berekening uitgevoerd te worden. Voor dit plan is dat enkel gedaan voor de gebruiksfase. Er is daarom een nieuwe Acriusberekening uitgevoerd voor zowel de bouw- en gebruiksfase. Uit de berekening komt naar voren dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/ja optreedt op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De conclusie van de nieuwe berekening is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en de gehele berekening is opgenomen als bijlage behorende bij de ruimtelijke onderbouwing.

Bijlagen

n.v.t.