



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen en (ambtelijke) wijzigingen bestemmingsplan 'Velperengh in Doorn'

22-02-2023

Inhoudsopgave

1.1 Inleiding.....	3
1.2 Inhoud van deze Nota.....	3
1.3 Procedure.....	3
1.4 Leeswijzer	4
1.5 Anonimiseringsverplichting.....	4
2.. Zienswijzen.....	5
2.1 Reclamant 1.....	5
2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze	10
3. Staat van wijzigingen	12
Bijlagen.....	13

1.1 Inleiding

Deze 'Nota zienswijzen' heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Velperengh in Doorn'.

Op de gronden van het plangebied rust momenteel een bedrijfsbestemming en er staat geen (bedrijfs-)bebouwing op het perceel. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om drie bungalows te realiseren en de bestemming van het plangebied te wijzigen naar Wonen.

1.2 Inhoud van deze Nota

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

1. de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties.

1.3 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 21 oktober 2022 tot en met 01 december 2022 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Er is in totaal 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan de indiener van de zienswijze op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

1.4 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijze is letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en is 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 zienswijze, 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 geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

1.5 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 indiener van zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze is binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.A.V. Gemeenteraad
Postbus 200
3940AE Doorn

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

30 november 2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doorn –
Velperengh

Dossiernummer plan: NL.IMRO.1581.DOOVelperengh

Geachte Raad,

Dank voor de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doorn Velperengh. De reden voor het indienen van zienswijze volgt uit het directe belang als gebruiker van de Velperengh danwel Bedrijventerrein Vossestein en tevens als eigenaar van xxxx.

1

Zoals in het plan uit 2002 van Bureau Maris staat beschreven dient de Velperengh als groen bedrijventerrein. De vier kavels die nu bebouwd zijn als woningen (te zien op foto 1, rechts onder de blauwe rechthoek) zouden zelfs ook de mogelijkheid tot kleine bedrijvigheid hebben. *"Aan de andere kant van de weg zijn een viertal kavels gepositioneerd die geschikt zijn voor wonen of kleine kantoorpanden. Dit sluit aan op de kleiner korrelgroottes van de bestaande elementen aan deze oostzijde van het plangebied."* Vanzelfsprekend is de gedachte van nieuw te bouwen milieuvriendelijke villa's zeer aantrekkelijk. Echter zou dit niets veranderen aan de huidige milieuvriendelijke situatie daar de gehele Velperengh ontwikkeld is met groen in het achterhoofd. Bovendien is er door de groene maatregelen al gecompenseerd voor de bedrijfsgebouwen aldus Bureau Maris.

In de huidige situatie, waarbij de geluidwal blijft gehandhaafd, zullen de nu aanwezige bedrijven geen geluidsoverlast veroorzaken bij de nieuw te bouwen drie villa's. Ook zullen de huidige bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering door de bouw van de drie nieuwe villa's. Dat zou wel het geval kunnen zijn, wanneer er zich op het bedrijventerrein aan de overzijde van het bouwplan wel categorie 3.2 bedrijven zouden vestigen tegen de perceelgrens aan, Het bevoegd gezag heeft dan de mogelijkheid om de toegestane bedrijfscategorie te verlagen naar 3.1 of het nieuwe bedrijf of de nieuwe bedrijven specifieke voorwaarden op te leggen. Een positief aspect hierbij is de aanwezigheid van de 4 meter hoge geluidswal, die het geluid grotendeels zal tegenhouden en die de woningen ook visueel afschermt van de bedrijven. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of er hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Geluidnotitie van het geluid&uro.

Kenmerk:3941 BZ - XX ruimtelijke ordening Velperengh V1.3 202207 28

<https://digitaleplannen.nl/1581/93753E72-88E0-4470-AAA8-ED28D51AQE0C/b NL.IMRO.1581.DOOVeloerensh-ON01 tb3.pdf>

2

Bovenstaand cursief stuk uit de Geluidnotitie van geluidBuro baart zorgen. Primair omdat de Geluidswal volgens het huidige en toekomstige bestemmingsplan niet houdbaar is. De erfafscheiding is namelijk hoger dan is toegestaan. Dit betekent dat de erfafscheiding verlaagd zal moeten worden. Consequentie is dat de geluidswal lager komt dan de nokhoogte van de villa's beschreven in het plan. geluidBuro geeft helder aan dat juist de geluidswal in huidige vorm ervoor zorgt dat er geen overlast verwacht wordt. De verlaging zal het rapport van geluidBuro doen aantasten en de verlaging van de geluidswal maakt het huidige rapport daarom irrelevant. Wat secundair zorgen baart is dat wanneer de woningen uit het plan gebouwd zullen worden en er vervolgens wel overlast komt, de bedrijven categorie 3.2 aan de overkant verlaagd kunnen worden naar 3.1. Dit is mijns inziens de omgekeerde wereld. De eventuele toekomstige beperkingen van 3.2 naar 3.1 lijken buitenproportioneel en wellicht voer voor planschade. Zie figuur 1 voor de omvangrijkheid van de huidige categorie 3.2 situatie.

3

4

Het nieuwe plan schetst een duidelijk parkeerbeeld voor de nieuw te bouwen villa's. Van de bewoners van de nieuw te bouwen villa's wordt verlangd om toegang tot hun woning te verkrijgen via de Velperengh die nu dienst als weg om van en naar de bedrijven, het Gimbornpark en de Gemeentewerf te kornen. Elk van de drie villa's heeft twee parkeerplaatsen. Het is niet duidelijk of de parkeervoorziening voldoende is. Zoals te zien op foto 1 staat er een rij auto's te wachten op de Velperengh om naar de Gemeentewerf te komen. Indien zich er een situatie voordoet dat een van de drie villa's een bezoeker heeft, dan is er geen parkeermogelijkheid voor deze bezoeker. Gezien de totale kosten van aankoop grond en een te bouwen villa kan het aannemelijk worden geacht dat de bewoners twee auto's zullen hebben. In het verleden is er veel overlast geweest van vrachtauto's die parkeerden op de Velperengh, zelfs al was het alleen 's nachts. Toentertijd was dit al enorm lastig te handhaven en zorgde dat er voor dat eigenaren van de adressen op de Velperengh zelf naar de eigenaren van de vrachtauto's moesten gaan om te smeken of ze konden vertrekken zodat er fatsoenlijk van de Velperengh gebruik gemaakt kon worden. Thans is er al een parkeerprobleem op de Velperengh gezien het lage aantal parkeervakken helemaal aan het eind van de weg. Verder is er in de directe omgeving geen overige parkeergelegenheid. Kortom, ook hier worden grote problemen voorzien naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Gezien de huidige woningnood is er behoefte aan een grotere woningvoorraad. Evenwel, ten koste van wat? De afgelopen periode zijn veel commerciële objecten reeds omgevormd tot wonen. Enkele voorbeelden zijn:

- Voormalig restaurant El Rio op de Kampweg omgevormd tot wonen
- Voormalig Stomerij van Boordt omgevormd tot wonen
- Kampweg 64-69 omgevormd tot wonen
- Voormalig Copyshop Amersfoortseweg 47 omgevormd tot wonen
- Voormalig Restaurant Fauna omgevormd tot wonen
- Voormalig Bakkerij de Korenaar tot wonen

Indien het omvormen zo doorgaat dan is Doorn strak een aanzienlijk deel van haar bedrijvigheid kwijt aan wonen. Dat heeft weer als consequentie dat het woongenot afneemt. In het onderzoek *Prettige leefomgeving essentieel voor woongenot van de ABN AMRO staat de volgende regel: "is er weinig geluidsoverlast waardoor het thuiswerken makkelijk gaat en zijn er voldoende winkels en andere faciliteiten in de buurt waardoor je dichtbij huis kan blijven?"* Indien een van de laatste stukjes bedrijventerrein in Doorn verloren gaat aan wonen dat zou dat als consequentie hebben dat inwoners hun bedrijvigheid elders gaan huisvesten, op Bedrijventerrein Vossestein is immers geen plaats voor hen. Dat heeft dan weer direct effect op de werkgelegenheid die, wanneer elders gehuisvest wordt, afneemt in Doorn. De reden van bovenstaande is ook het huidige karakter van de Velperengh. Er zijn voornamelijk dorpsbewoners gevestigd met personeel uit de buurt. Mijns inziens zou het een groot verlies zijn als niet meer ondernemers uit Doorn de kans en mogelijkheid hebben hun bedrijf in Doorn te vestigen. Bovendien neemt de cohesie op Bedrijventerrein Vossestein toe

5

wanneer er meer ondernemingen bij komen. De cohesie neemt mogelijk af wanneer er woningen gevestigd zullen worden. De eventuele extra overlast van beroekers daargelaten.

6

Subjectief geeft het de voorkeur dat 'poort van de Velperengh' ofwel *Bedrijventerrein* Vossestein laat zien waar we in Doorn toe in staat zijnn. Namelijk een prachtig groen bedrijventerrein waar trotse en voornamelijk lokale ondernemers gevestigd zijn én elkaar kunnen opzoeken. Mijn voorkeur gaat uit naar het stimuleren van lokaal ondernemerschap in plaats van het afnemen lokaal ondernemerschap. Wat een verlies indien het plan met *slechts* drie villa's het wint van de lokale ondernemer. De lokale ondernemer waar we juist in deze tijd zo achter zullen moeten staan om te voorkomen dat we straks alleen nog maar bij de multinationals terecht kunnen...

Opnieuw dank voor de rnogelijkheid tot het indienen van een zienswijze ontwerpbestemmingsplan Doorn – Velperengh.

Met vriendelijke groet,

xxxx



Foto 1



figuur 1 (blauwe rechthoek betreft nieuwe plan)



2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Ad. 1 Groene uitstraling bedrijventerrein.

U stelt dat het bedrijventerrein Vossestein is ontwikkeld als groen bedrijventerrein en dat de ontwikkeling van drie duurzame woningen daar geen aanvullende bijdrage aan levert. Dit is feitelijk correct, echter zorgt het realiseren van de woningen er ook niet voor dat de groene waarden van het (naastgelegen) bedrijventerrein Vossestein worden aangetast.

Ad. 2 Houdbaarheid van de (hoogte van) groene aarden (geluids-)wal.

Zowel vanuit de grondeigenaar als van de bewoners van de Vossesteinsesteeg (zie bijlage 9 van de toelichting van het bestemmingsplan) is tijdens de participatie verzocht om de groene aarden wal in de huidige vorm in stand te laten. De groene wal is op dit moment al een buffer tussen de bestaande woningen en aanwezige bedrijven. In voorliggend bestemmingsplan is de groene aarden wal middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – geluidwerende voorziening' aangeduid. In de planregels is opgenomen dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor een geluidwerende voorziening met een maximale hoogte van 4 meter. Om nader te borgen dat de groene aarden wal in de huidige vorm blijft bestaan, zal aanvullend een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen. De voorwaardelijke verplichting borgt dat de groene aarden wal ten alle tijden in stand gehouden moet worden.

Ad. 3 Milieucategorie.

Het bedrijventerrein aan de overzijde van het plangebied kent de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor de strook direct tegenover de beoogde woningen geldt inderdaad een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Het is hier voor bedrijven uit de bedrijfscategorie 3.2 mogelijk zich te vestigen. Op dit moment zijn hier geen bedrijven gevestigd uit de bedrijfscategorie 3.2.

Het is mogelijk om de toegestane bedrijfscategorie te verlagen naar 3.1 of nieuwe bedrijven specifieke voorwaarden op te leggen vanuit een goede ruimtelijke ordening. Dit zal echter pas gebeuren na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen en deugdelijke motivatie van de aanvaardbaarheid van de beperking. Er zal hierbij onderzocht worden hoe deze bedrijven zich verhouden tot de naastgelegen woningen en of maatwerkvoorschriften nodig zijn. Het zal tevens niet betekenen dat de huidige bedrijven met (een deel van) hun bedrijfsactiviteiten moeten staken. Immers is aangetoond dat de nu aanwezige bedrijven geen geluidsoverlast veroorzaken voor de nieuwe woningen. Door de instandhouding van de groene aarden (geluids-)wal juridisch te borgen in het bestemmingsplan (zie ad.2) is de conclusie uit de Geluidnotitie dan ook zeker nog relevant en zorgt dit ervoor dat er geen overlast wordt verwacht voor zowel de bedrijven als de (nieuwe) woningen.

Ad.4 Parkeren.

In het bestemmingsplan zijn zes parkeerplaatsen (2.0 parkeerplaats per woning) opgenomen. Dit is inclusief het aandeel van bezoekers. Daarmee voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid voor parkeren. U geeft aan dat er villa's worden gerealiseerd en ze waarschijnlijk minimaal twee auto's bezitten waardoor bezoekers niet op het eigen terrein kunnen parkeren. Allereerst is hetgeen gesteld dat er villa's worden gerealiseerd niet correct. De drie woningen kunnen worden gekenmerkt als eenlaagse gelijkvloerse woningen met een duurzaam, groen karakter. Ten tweede dient het parkeren volledig te worden opgelost binnen het plangebied. Op basis van ons gemeentelijk beleid houdt dat in dat er, zoals reeds vermeld, per woning 2.0 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Uw reactie dat er grote problemen worden voorzien voor het aspect parkeren wordt dan ook niet gevolgd.

Ad.5 Verdwijnen van bedrijfspercelen i.r.t. leefbaarheid.

De voorbeelden die u naar voren brengt in uw zienswijze zien voornamelijk toe op retail/detailhandel in de dorpskern en is daardoor niet vergelijkbaar met onderhavig (bedrijfs-)perceel. Door het omvormen naar wonen verdwijnt er inderdaad een bedrijfsperceel op het bedrijventerrein Vossestein. Er heeft zich echter afgelopen jaar nimmer een kandidaat gemeld die een bedrijf wilde ontwikkelen op dit perceel. Daarnaast hebben de omwonenden aan de Vossensteinsteeeg aangegeven dat de vestiging van een bedrijf binnen het plangebied bij hun op bezwaren stuit.

De huidige tijd laat zien dat sommige bedrijfspercelen op het bedrijventerrein moeilijk te verhuren of te verkopen zijn. Op dit moment is er al lange tijd sprake van aanbod van bedrijfsruimten (o.a. Velperengh 2b) voor de verhuur waar weinig tot geen activiteit in zit. Van enige schaarste of behoefte aan bedrijfsruimte lijkt dan ook geen sprake.

Ad.6 Meerwaarde lokalen bedrijven in plaats van woningen.

De gemeente hecht veel waarde aan het lokaal ondernemerschap, maar ziet ook een grote behoefte aan woningen in onze gemeente. Gezien het feit dat er reeds langdurig sprake is van aanbod van bedrijfsruimten op het bedrijventerrein laat zien dat er meer aanbod dan vraag is. Daarnaast heeft zowel de eigenaar als de direct omwonenden aangegeven bezwaren te zullen hebben tegen het vestigen van een bedrijf op deze locatie. Hierdoor is het perspectief van een bedrijfsmatige ontwikkeling op dit perceel minimaal. Het heeft dan ook de voorkeur om een bijdrage te leveren aan het verkleinen van het woningtekort door het realiseren van drie woningen.

Conclusie:

- Ad 1, 3,4,5,6 geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen,
- Ad 2 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door het op te nemen van een voorwaardelijke verplichting met instandhouding voor de huidige groene aarde (geluids-)wal.

3. Staat van wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

3.1 Toelichting

n.v.t.

3.2 Regels

Onder Artikel 5 Wonen – S1 wordt een nieuw sub artikel toegevoegd:

Voorwaardelijke verplichting – geluidwerende voorziening tuin:

Het gebruik van de als Wonen - S1 aangewezen gronden als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien de bestaande groene aarden wal ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening tuin' met een hoogte van 3,75 meter gemeten vanaf peil in stand wordt gehouden.

3.3 Verbeelding

n.v.t.

3.4 Ambtshalve wijziging

n.v.t.

Bijlagen

n.v.t