



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Oude Arnhemse Bovenweg naast 12' In 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>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	5
2.2 <i>Reclamant 2</i>	5
2.2.1 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	6
2.3 <i>Reclamant 3</i>	7
2.3.1 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.</i>	8
3. Nota van wijzigingen	9
3.1 <i>Toelichting</i>	9
3.2 <i>Regels.....</i>	9
3.3 <i>Verbeelding</i>	9

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan realisatie van één vrijstaande woning op de locatie gelegen naast het monumentale woonhuis aan de Oude Arnhemse Bovenweg 12 in Doorn. Op dit moment heeft de beoogde locatie de bestemming Tuin met daarin de aanduiding 'bos'. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied bevindt zich op een locatie op de hoek van de Woestduinlaan met de Oude Arnhemse Bovenweg in Doorn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 10 augustus tot en met 20 september 2018 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Oude Arnhemse Bovenweg 12" te Doorn.

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;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Arnhemse Bovenweg naast 12' in Doorn heeft met ingang van 10 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 20 september 2018). 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, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen.

Veel belangstellenden hebben kennis kunnen nemen van de nieuwe plannen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen op 27 augustus en 11 respectievelijk 14 september jl. De inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie zijn in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage heeft 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. In de Toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf (§ 6.3.1) opgenomen met betrekking tot dit vooroverleg en de uitkomsten ervan.

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 uitge-

nodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad.

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

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur 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.

De gemeenteraad zal geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan vaststellen, daarmee wordt het bestemmingsplan na verloop van twee weken bekendgemaakt.

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.

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 geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

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. Om praktische redenen zijn indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Deze worden in dit hoofdstuk behandeld. In bijlage 1 treft u de naam- en adresgegevens aan van de respectievelijke reclamanten.

2.1 Reclamant 1

Geacht college,

In uw email van 11 augustus 2018 heeft u ons laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan "oude Arnhemse Bovenweg naast 12 te Doorn" met ingang van 10 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

2.1.1 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

We zijn blij dat de reclamant geen aanleiding ziet om een opmerking te plaatsen in het Kader van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie of de Verordening.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Geachte mevrouw,

Op 9 augustus 2018 is het ontwerpbestemmingsplan Oude Arnhemse Bovenweg naast 12 te Doorn gepubliceerd. Dit ontwerp geeft aanleiding tot het indienen van de volgende reactie.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van Doorn. In de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt het grondwaterbeschermingsgebied genoemd, maar de beperkingen die voor het gebied gelden zijn nog onvoldoende beschreven.

In de toelichting in paragraaf 3.2.1 is beschreven dat er geen bodemingrepen dieper dan 3 meter zijn voorzien. Toch maakt het plan een onderkelderd bijgebouw (planregel 4.2.3c onder 5) mogelijk en wordt de mogelijkheid

van een bodemenergiesysteem beschreven (planregel 10.3). Hierdoor kunnen effecten op de grondwaterwinning ontstaan. Werkzaamheden die dieper dan 3 meter in de bodem plaatsvinden kunnen de grondwaterwinning bedreigen. Ook is de zorgplicht van toepassing in het grondwaterbeschermingsgebied.

In verband hiermee verzoeken wij u daarom het onderstaande cursieve tekstvoorstel aan de huidige toelichting en planregels (9.1.2) toe te voegen, zodat duidelijk wordt dat regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing zijn.

Tekstvoorstel toelichting

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Doorn. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale milieuverordening (PMV) 2013 in artikel 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere in grondwaterbeschermingsgebieden een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in zowel het grondwaterbeschermingsgebied als het 100-jaarsaandachtsgebied de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Planregels

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening;

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere planvorming. Kunt u me laten weten hoe het definitieve bestemmingsplan eruit komt te zien? Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

2.2.1 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Terecht constateert reclamant dat in de toelichting geen melding is gemaakt van het beleid dat in de Provinciale Milieuverordening is opgenomen. Daarentegen is de door reclamant voorgestelde regeling al in de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat we de toelichting op het plan wat betreft dit onderwerp zullen verduidelijken. Echter de regels (en de verbeelding) blijven ongewijzigd.

Conclusie

De zienswijze wordt voor wat betreft de toelichting gedeeld. Het tekstvoorstel wordt in de toelichting opgenomen. Voor het overige delen we de zienswijze niet en wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze bij ontwerpbestemmingsplan 'Oude Arnhemse Bovenweg naast 12 te Doorn',

- 1. Het plan bevat geen redenen om het bestaande bestemmingsplan te wijzigen*
- 2. De bouw van een kapitale villa is geen prioriteit in de woonvisie van de gemeente*
- 3. De toelichting op de vergunningsaanvraag bevat misleidende informatie*

Toelichting

Ad 1. Het plan bevat geen redenen om het bestaande bestemmingsplan te wijzigen

De bouw van een woning op deze locatie betekent het wijzigen van het bestemmingsplan omdat de bosfunctie wordt aangetast. Om dit te rechtvaardigen zouden er duidelijke redenen moeten zijn, maar die worden niet aan-gevoerd. Ook moeten verschillende vergunningen worden verleend om het plan te verwezenlijken. De essentie van dit punt is dat de bosfunctie in het dorp wordt verminderd terwijl B&W daar geen argumenten voor noemt.

Ad 2. De bouw van een kapitale villa is geen prioriteit in de woonvisie van de gemeente

Het gaat om de bouw van een pand met een bouwvlak van 12 x 15 meter, oftewel een kapitale villa. Het bijbouwen van grote villa's behoort niet tot de speerpunten van de gemeente. Zoals verwoord in de woonvisie geeft de gemeente alleen prioriteit aan het bouwen van modale woningen.

Aan grote villa's is in Doorn overigens geen gebrek. Dat mag blijken uit het feit dat deze prijsklasse (boven € 1 miljoen) nog steeds niet het prijsniveau van voor de kredietcrisis van 2008 heeft bereikt, terwijl dat voor modale woningen al enkele jaren het geval is.

Ad 3. De toelichting bij het plan bevat misleidende informatie

Het beeld dat de bomeneffectanalyse oproept is op twee punten misleidend.

Ten eerste doet de analyse het voorkomen alsof er maar vier bomen moeten worden gekapt voor de bouw van het huis. Er zijn echter al enkele tientallen bomen gekapt vlak voordat de analyse is gemaakt. Dat is ter plaatse en ook op de foto's duidelijk zichtbaar.

Ten tweede staan er op de tekening ná de bouw nog 17 bomen (1 t/m 17) op het perceel tussen huis en straat. Deze twee stroken van maar enkele meters breed is geheel bezet door bomen en dat betekent donkerte binnenshuis en gebrek aan zicht in twee richtingen. Een bewoner zou daar niet blij mee zijn en snel die bomen willen verwijderen. Er is voor het merendeel daarvan geen kapvergunning vereist (sommige zijn berken, andere vallen onder de vergunningsplichtige omtrek van 94 cm), dus de bewoner kan dat ongehinderd doorvoeren. In de toelichting is alleen vermeld dat deze bomen kunnen blijven staan, en niet dat een bewoner vrij is om deze te verwijderen en dat waarschijnlijk ook zal doen. De bosfunctie zal derhalve geen gestand worden gedaan en het bosaanzicht ter plaatse zal door de bouw worden geëindigd.

Observaties bij de toelichting op de vergunningsaanvraag

Para 2.1 "...met hier en daar open plekken".

Zoals ook op de foto's te zien is, zijn op het perceel onlangs al enkele tientallen bomen gekapt.

Para 3.3 "...wordt geen afbreuk gedaan aan het landelijke zichtbare groene kwaliteitsimago. Om dit te waarborgen wordt rondom de woning een tuinbestemming opgenomen met een nadere aanduiding 'bos'."

Er is nu ook al een bosfunctie en toch overweegt de gemeente hier bebouwing toe te staan. Toetsing aan het gemeentelijk beleid is zo een loze letter.

Para 4.4 Bomeneffectanalyse

De gemeente voert een streng beleid om vooral inheemse bomen bij kap te herplanten. De analyse maakt geen melding van het feit dat er tientallen bomen zijn verwijderd op het moment van de analyse (anders dan door het eufemistische “recente dunning”). Er is voor deze kap geen herplant uitgevoerd? Waarom niet?

2.3.1 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

1) Redenen om bestemmingsplan te wijzigen.

De gemeente heeft een beoordeling gemaakt over de (stedenbouwkundige) aanvaardbaarheid van een aanvraag voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Oude Arnhemse Bovenweg 12 in Doorn. In beginsel hanteert de gemeente het ‘ja, mits’ uitgangspunt waar het gaat om aanvragen binnen de rode contour. Stedenbouwkundig zijn er geen belemmerende redenen, de beoogde woning zal passend zijn bij de omliggende woningen met 1 laag en een kap. Voorliggende ontwikkeling is van een zodanige aard dat er geen onevenredige aantasting van de waarden op de locatie als geheel plaatsvindt. De stroken grond in eigendom van initiatiefnemer tussen de beoogde woning en de straten/rijbanen blijven als Tuin met de aanduiding ‘bos’ bestemd. Samen met de aanwezige beplanting in de openbare ruimte filteren deze stroken het zicht op de nieuwe woning.

2) Bouw villa geen prioriteit in de gemeentelijke Woonvisie.

De gemeente kent een groot tekort aan woningen op alle prijsniveaus. Er wordt dan ook binnen de zogeheten rode contouren gezocht naar mogelijkheden om extra woningen te realiseren. Hier is een mogelijkheid gevonden om op een ruimtelijk verantwoorde wijze een extra woning toe te voegen. Een duurder woning kan zorgen voor doorstroming op de huizenmarkt omdat het kan leiden tot het vrijkomen van goedkopere woningen. Toevoeging ervan heeft dus zeker een functie.

3) Toelichting bevat misleidende informatie.

Doel van de bomenanalyse is beantwoording van de vraag of de bomen op het perceel in hun huidige verschijningsvorm en op hun standplaats duurzaam kunnen blijven behouden. Van de onderzochte bomen zullen er nog een paar moeten wijken. Voor deze bomen zal, voor zover deze onder de Bomenverordening vallen, op basis van de Bomenverordening worden beoordeeld of er een herplantplicht zal worden opgelegd.

Ten aanzien van het tweede punt geldt dat de bomen met de nummers 1 tot en met 17 in de strook staan waarvan de bestemming Tuin met aanduiding ‘bos’ blijft. Hiermee is een drempel opgeworpen om de bestaande bomen te mogen kappen. De toekomstige bewoner zal zich moeten informeren over de mogelijkheden maar ook over de onmogelijkheden ter plaatse bij de aankoop van het object.

In een bestemmingsplan worden alle belangen gewogen. Daardoor kan het aanvaardbaar worden geacht om een ontwikkeling mogelijk te maken op een locatie met veel groen en bomen. Omdat de inbreuk op het groene beeld ter plaatse niet dusdanig groot is dat er onevenredige aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt is de voorliggende ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Herplanten.

In het bestemmingsplan is geregeld dat het vellen of rooien van bos of het verwijderen van houtopstanden aanvaardbaar is als de aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor de nog te vellen bomen kan, voor zover deze kapvergunningplichtig zijn op grond van de Bomenverordening, een herplantplicht worden opgelegd.

Conclusie:

De zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zal een wijziging worden aangebracht in de toelichting, waarbij het tekstvoorstel uit de zienswijze in zijn geheel wordt opgenomen. Dit gebeurt dus naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Er worden geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

3.1 Toelichting

- De toelichting wordt aangepast. De volgende tekst wordt toegevoegd in de paragraaf betreffende de wateraspecten:
“Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Doorn. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale milieuverordening (PMV) 2013 in artikel 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere in grondwaterbeschermingsgebieden een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.
Daarnaast geldt voor iedereen in zowel het grondwaterbeschermingsgebied als het 100-jaarsaandachtsgebied de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.”

3.2 Regels

- Geen wijziging in de planregels.

3.3 Verbeelding

- Geen wijziging in de verbeelding.