



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties met
betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan
'Middenlaan 1' in Doorn**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Procedure	4
3. Wettelijk overleg.....	5
3.1 Inleiding.....	5
3.2 Aangeschreven instanties.....	5
4. Inspraakreacties.....	8
4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties	8
4.2 Inspraakreacties	8
Conclusie inspraakreacties	15

1. Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor het perceel "Middenlaan 1" te Doorn. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen om de beoogde bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het plangebied wordt begrensd door de Berkenweg, de Schimmelpenninck van der Oyelaaan en de Middenlaan. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Dorpsstraat. Op dit perceel is momenteel nog een vrijstaande woning gesitueerd.

1.1 Inhoud van deze nota

In deze Nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties.

Aan deze Nota zal een Staat van Wijzigingen worden toegevoegd waarin alle (eventuele) veranderingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraakreacties worden opgesomd.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is 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 hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Middenlaan 1' te Doorn vanaf 10 juni t/m 21 juli 2011 (6 weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder om inspraakreacties in te dienen.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van beantwoording worden de insprekers door middel van toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie hierop. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

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

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie kenbaar te maken.

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. VROM-Inspectie, Regio afdeling Noordwest
2. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte
3. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
4. Welstand en Monumenten Midden-Nederland

Geen reactie ontvangen van:

Welstand en Monumenten Midden-Nederland heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid in overleg te treden met de gemeente over dit voorontwerpbestemmingsplan.

De reacties van de instanties die gereageerd hebben worden hieronder behandeld.

1. Reactie VROM-Inspectie

Op 10 juni 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Middenlaan 1" te Doorn.

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,

Gemeentelijk antwoord:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reactie Provincie Utrecht

Met een e-mailbericht van 9 juni jl. heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening om een provinciale reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan "Middenlaan 1" (Doorn) van uw gemeente.

Vastgesteld kan worden dat met dit bestemmingsplan in wezen géén provinciaal ruimtelijk belang wordt geschaad.

Wel wil ik uw aandacht vragen voor het volgende.

Voor het plangebied is overeenkomstig de gemeentelijke beleidskaart - volledig terecht en correct - de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4" opgenomen.

In hoofdstuk 5.7 van de plantoelichting, waarin wordt ingegaan op het aspect archeologie, wordt melding gemaakt van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek door ADC. De conclusie van dit onderzoek ("vrijgeven") heeft echter op zichzelf beschouwd geen betekenis voor de (archeologische) waarde van het plangebied als totaal.

Tegen deze achtergrond verdient het voor een goed begrip aanbeveling om in de plantoelichting (hoofdstuk 5.7) de conclusie uit (en de betekenis van) het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek op correcte wijze weer te geven en te verduidelijken (in relatie tot de gemeentelijke beleidskaart en de aan het plangebied toegekende dubbelbestemming).

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijk antwoord:

Wij delen deze visie en zullen de toelichting op het bestemmingsplan verduidelijken ten aanzien van de Archeologieparagraaf.

3. Reactie Waterschap

U hebt ons in het kader van het overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan Middenlaan 1 in Doorn gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kort gaat het om: Al het regenwater vanaf de verhardingen wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het bestemmingsplan is hier in de bestemmingsregels rekening mee gehouden.

Tot slot.

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met de heer Boelhouwer. U bereikt hem via telefoonnummer 030 – 634 59 07 of e-mail watertoets@hdsr.nl

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijk antwoord:

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie.

De Provinciale Reactie resulteert in een tekstuele aanpassing in de Toelichting bij paragraaf 5.7 Archeologie.

De overige reacties van de vooroverlegpartners op grond van 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening geven geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4. Inspraakreacties

Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan twee inspraakreacties ingekomen.

1. Inspreker 1;
2. Inspreker 2.

4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreacties zijn schriftelijk ingediend binnen de inspraaktermijn, welke liep met ingang van 10 juni tot en met 21 juli 2011, te weten de inspraakreacties nr. 1 ontvangen op 15 juli 2011 en inspraakreactie nr. 2 op 21 juli 2011. De inspraakreacties worden daarom in behandeling genomen.

4.2 Inspraakreacties

De inspraakreacties worden hieronder verwoord en beantwoord.

Inspraakreactie 1

Geacht college,

In het kader van de inspraakprocedure met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Middenlaan 1 te Doorn (hierna: 'het plan') laat ik u weten dat ik mij kan vinden in de toelichting op het plan, zoals verwoord in de 'Inleiding' op pagina 1, eerste alinea, dat er op de locatie Middenlaan in Doorn ('de locatie') een verwaarloosd pand staat en dat de kwaliteit van de omgeving gebaat is bij het vernieuwen van de bebouwing.

Ik merk daarbij echter het volgende op:

1.

Ik begrijp uit bladzijde 12, paragraaf 3.4.2. van het plan dat twee bestemmingsplannen op de locatie van toepassing zijn:

- *het bestemmingsplan Centrum, door de gemeenteraad van Doorn op 31 oktober 1995 en door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht goedgekeurd op 11 juni 1996;*
- *het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening bestemmingsplan Centrum (Doorn); door de gemeenteraad van Doorn op 13 september 2005 vastgesteld, al dan niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.*

Ik vraag mij af of het juridisch mogelijk is om op een locatie twee bestemmingsplannen van toepassing te laten zijn en er zelfs nog één aan toe te voegen.

Ik vraag mij daarnaast af of het doelmatig om meer dan één bestemmingsplan op een locatie van toepassing te laten zijn.

2.

Uw beleid is erop gericht om voor grote gebieden in de gemeente met één alomvattend bestemmingsplan te volstaan en af te zien van het maken van zogenaamde 'postzegelplannen'. Dit beleid zal mede zijn ingegeven door de ambtelijke kosten, externe ontwerpkosten en de kosten voor bezwaar- en beroepprocedures die aan het maken van een bestemmingsplan verbonden zijn. Die zullen als snel een bedrag van € 100.000,-- overschrijden. Daarnaast verplicht de Wet ruimtelijke ordening de gemeente om elke tien jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor een gebied, op straffe waarvan rechten op leges vervallen.

Het is mij niet helder waarom de vigerende bestemmingsplan niet kunnen worden gebruikt voor het realiseren van een acceptabel bouwplan voor de locatie, mede gelet op het feit dat de locatie al als te ontwikkelen bouwlocatie is meegenomen in het bestemmingsplan van 13 september 2005 en dus alle mogelijkheden voor bebouwing hadden kunnen worden meegenomen. Het lijkt mij dat door bewust van bouwmogelijkheden af te zien, het niet zo kan zijn, dat alsnog een mogelijkheid wordt gecreëerd en dan nog wel door middel van een derde bestemmingsplan. Net zoals van burgers mag worden verwacht, dient ook een gemeente zich te houden aan de bepalingen van het vigerend bestemmingsplan en dient zij zich te onthouden van opportunistisch handelen.

3.

Het plan zelf voorziet in een forse toename van het voor 'Wonen' bestemde deel van de locatie. Vooral de analoge verbeelding met tekeningnummer 1581-07-P01, onmiddellijk volgend op bladzijde 48, maakt dit inzichtelijk. Dit is onwenselijk, mede gelet op het op pagina 20 van het plan verwoorde uitgangspunt:

'Door de ligging van het perceel aan de cultuurhistorisch belangrijke Stichtse Lustwaranda is het uitgangspunt voor een herontwikkeling duidelijk: de bestaande (groene) kwaliteiten dienen zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt te worden.'

Ik pleit er dan ook voor om het gedeelte dat in het plan bestemd is voor de bestemming 'Wonen' aanmerkelijk te beperken en de bestemming 'Tuinen' aanmerkelijk te vergroten, zodat aan het uitgangspunt uitvoering wordt gegeven.

4.

Daar waar sprake is van de bestemming 'Wonen', zou die bestemming moeten gelden voor het zuidelijk gedeelte van de locatie, zijnde het gedeelte dat aan de Dorpsstraat grenst. Uit de hiervoor vermelde verbeelding met tekeningnummer 1581-07-P01 blijkt dat nu juist dat gedeelte bestemd is voor 'Tuinen'. Enige relatie met de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat is er dan ook niet. Het ligt veel meer in de rede, om, uitgaande van de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitplan, te kiezen voor de bebouwing aan de zuidelijke kant van het perceel en het verder van de Dorpsstraat liggende gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuinen' te geven. Door aldus te handelen, kan de ruimte die op de locatie wordt ingeruimd voor wegen veel beperkter zijn en kan het aantal verkeersbewegingen op de locatie tot een minimum worden beperkt.

5.

Terugkomend op de vigerende bestemmingsplannen benadruk ik dat het niet in de rede ligt om ten aanzien van de locatie andere regels toe te passen. Dit geldt in het bijzonder voor volgens die bestemmingsplannen geldende afmetingen, zoals bouwhoogte, nokhoogte omvang van de bijgebouwen en de totale te bebouwen oppervlakte per woning. Zoals ik begrip zijn die afmetingen in het plan groter dan die, welke in de vigerende bestemmingsplannen staan.

6.

Ten aanzien van de onder paragraaf 5.6 beschreven flora en fauna is niet inzichtelijk welke dieren feitelijk zijn aangetroffen op de locatie. Ik begrip dat er slechts een 'quickscan' is gemaakt. Het lijkt mij dat alsnog een gedegen onderzoek naar de flora en fauna op de locatie zal moeten plaatsvinden, zodat kan worden vastgesteld of wordt voldaan aan de regelgeving, waaronder de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn.

7.

Ook ten aanzien van de archeologie zal nader onderzoek moeten plaatsvinden. Zeker nu bureauonderzoek heeft uitgewezen dat de kans op het voorkomen van archeologische resten hoog moet worden geacht (zie eerste alinea van paragraaf 5.7. "Archeologie").

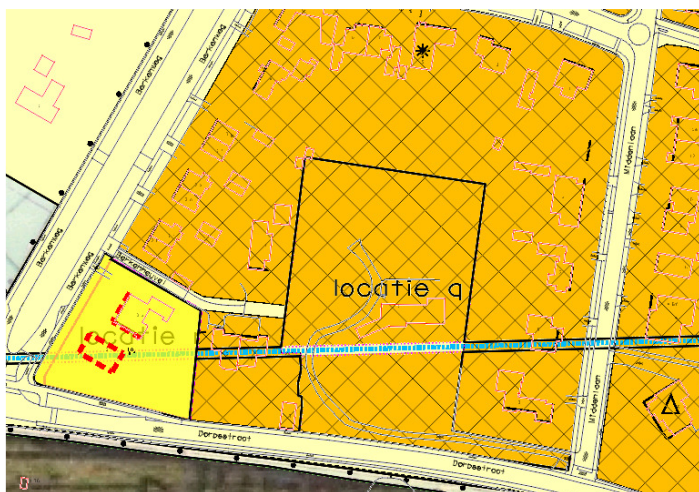
Ik hoop dat u bovenvermelde punten zult meenemen in het ontwerpbestemmingsplan en ik zie de berichten met vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

Antwoord van de gemeente:

1. In 2005 is een partiële herziening op bestemmingsplan Centrum uit 1995 vastgesteld, waarin o.a. voor deze specifiek aangeduide locatie q een wijzigingsbevoegdheid is vastgesteld, om te kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en duurzaam ruimtegebruik te optimaliseren. Daarmee is de Woonbestemming uit bestemmingsplan Centrum uit 1995 niet verdwenen maar wordt deze aangevuld met de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van een appartementengebouw op deze locatie mogelijk te maken. De voorgenomen bouw van 4 vrijstaande woningen op het perceel is daarentegen planologisch niet mogelijk in het huidige bestemmingsplan. Dit geeft aanleiding om voor Middenlaan 1 in Doorn een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Op het moment dat dit plan onherroepelijk zal zijn geworden, vervalt voor deze locatie het voorgaande bestemmingsplannen en zal dit bestemmingsplan Middenlaan 1 in Doorn het juridisch planologische kader zijn.

2. De gemeente streeft naar eenduidige bestemmingsplannen voor zowel stedelijk als landelijk gebied. De voorkeur van de gemeente gaat ook uit naar bestemmingsplannen per kern, maar de omvang en complexiteit van dergelijke plannen staat een slagvaardig herzieningenpraktijk veelal in de weg. Voor Doorn beoogt de gemeente in de toekomst met een beperkt aantal (ca. 5 stuks) actuele stedelijke bestemmingsplannen te kunnen volstaan. Er zullen echter altijd maatschappelijke en economische ontwikkelingen zijn, die aanpassing van een bepaalde planologische situatie noodzakelijk maken. De weg van een nieuw bestemmingsplan is een goede mogelijkheid, omdat hiervoor een grondige afweging moet worden gemaakt tussen alle belangen die in de omgeving spelen. Zodra herziening van het Centrumplan van Doorn te zijner tijd aan de orde is, kan een bestemmingsplan als Middenlaan 1 hierin worden opgenomen. Overigens vloeien er voor de gemeente geen kosten voort uit dit voorontwerpbestemmingsplan aangezien het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer komt. Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden inwoners en omwonenden de gelegenheid gegeven mee te denken over de ruimtelijke ontwikkeling, ten einde een maatschappelijk zo breed mogelijk gedragen ontwikkeling te krijgen. Dat is ook hier gebeurd.



3. Ter plaatse van het gehele betreffende plangebied is in het huidige bestemmingsplan de woonbestemming gelegd, met additioneel de mogelijkheid tot gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. In het voorliggende (voorontwerp)bestemmingsplan wordt deze bestemming

voor ca. 60 % omgevormd naar bestemming “Tuin” met gedeeltelijk daarbij de aanduiding “Bos” die voor ruim de helft van de Tuinbestemming gaat gelden. Met deze specifieke bestemmingsaanduiding is een betere bescherming van de op het perceel aanwezige waarden, zoals bos, bebossing, en natuur- en landschapswaarden mogelijk. Eveneens zijn in deze regeling betrokken de waardevolle beeldbepalende bomen die behouden dienen te blijven.

4. Het verkavelingspatroon houdt rekening met de op het perceel aanwezige bomen en groenzones. Hooguit één woning zou in theorie verder naar de weg toe kunnen worden verplaatst zonder dat dit ten koste gaat van bomen en groen. Onder meer de intensiteit van het wegverkeer en (daardoor) de hoge geluidsbelasting maken dat de door inspreker gewenste verplaatsing van de beoogde bebouwing richting de Dorpsstraat een ongewenste ontwikkeling is. De bouwhoogten die worden toegestaan wijken niet af van hoogten die doorgaans in Doorn worden aangehouden. In het in procedure zijnde bestemmingsplan Doorn Noord wordt voor vergelijkbare woningen een goothoogte van 6 meter aangehouden en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Een maximale bouwhoogte van 9 meter ligt in lijn met de bouwhoogte die in veel gevallen voor eengezinswoningen in bestemmingsplannen is of wordt opgenomen. Ook de toegelaten oppervlakte bebouwing wijkt niet af van die in vergelijkbare situaties in andere bestemmingsplannen wordt toegelaten. Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsmogelijkheid die de bouw van een appartementengebouw met daarin 8 appartementen mogelijk maakt. Het gebouw zou moeten voldoen aan de in de matrix op de plankaart aangegeven maximum maten (goot 6 m. en nok 9 m.); met dien verstande dat van 50% van het appartementengebouw de maximum goothoogte 9 meter mag bedragen en de maximum bouwhoogte 12 meter. Daarbij zou maximaal 20% (= ruim 1500 m²) van het perceel bebouwd mogen worden. Deze mogelijkheden zouden een grotere impact op de omgeving kunnen hebben dan het plan waarvoor nu is gekozen. Overigens heeft verschuiving van de huidige plaats van de bouwblokken geen effect op het aantal verkeersbewegingen op de locatie.

5. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 4.

6. Bij onderzoeken die de Flora en Fauna in kaart moeten brengen voordat een planologische ontwikkeling doorgang mag vinden wordt in eerste instantie voor een Quickscan gekozen. Indien naar aanleiding van de uitkomsten van de Quickscan nader onderzoek wordt geadviseerd, wordt hieraan gevolg gegeven om zekerheid omtrent de uitvoerbaarheid te krijgen. Uit de conclusies uit hoofdstuk 5 op pagina 19 van de Quickscan Flora en Fauna volgt evenwel dat, met inachtneming van de gebruikelijke voorwaarden, er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zal zijn. Vervolgonderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

7. In juni 2010 is het rapport van ADC Archeoprojecten verschenen wat de uitkomsten van het uitgevoerde bureau- en veldonderzoek weergeeft. De aanbeveling uit dit onderzoek luidt dat er geen aanvullende onderzoek behoeft te worden uitgevoerd (zie pagina 11 van het rapport). Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart valt het plangebied binnen het gebied waarop een middelhoge archeologische verwachting rust. Voor gronden met Waarde Archeologie 4 (met een middelhoge verwachting) geldt, dat indien de verstoring de ondergrens van 1.000 m² overschrijdt, een (nader) archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden en indien nodig een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De voorgenomen ontwikkeling beneden deze grens van 1.000 m² blijft en in dat geval zal voor het archeologische aspect geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Conclusie:

Deze inspraakreactie delen wij niet en leidt om die reden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

Geacht College,

Graag willen wij Wethouder T. Verhoef danken voor zijn tijd en die van stedenbouwkundige Dhr Buteyn waarbij het platform gelegenheid kreeg om mondeling haar visie toe te lichten.

Dhr. Verhoef gaf aan het met ons eens te zijn dat volgens het huidige bestemmingsplan van 2006 de vervanging of nieuwbouw van 1 woning mogelijk was en dat men aan al het meerdere geen rechten c.q. schadevergoeding kon onttelen. De gewenste ontwikkeling van dit perceel door de projectontwikkelaar, nl. een appartementencomplex of vier villa's was blijkens het principevoorstel van het college niet mogelijk d.m.v. de wijzigingsbevoegdheid en daarom was een nieuw bestemmingsplan nodig.

De meeste omwonenden hebben bijna twee jaar geleden (7 september 2009) een presentatie van de projectontwikkelaar in het cultuurhuis bijgewoond waarbij het ging om een keuze te maken tussen een appartementencomplex of losstaande villa's. De meeste reacties gaven (met sommige voorbehouden) blijkbaar de voorkeur aan villa's. Tijdens de presentatie werden voorbeelden gegeven van vooral woningen van anderhalve laag (woon- met woonzolderlaag) gepresenteerd evenals woningen van één woonlaag.

(1) Wij vragen ons allereerst af waarom nu een bepaald (klein) gedeelte van de voorbeelden bestaande uit deels drie woonlagen (twee woonlagen met woonzolder) uit een presentatie als basis wordt genomen om van het principebesluit af te wijken terwijl de anderen genegeerd worden.

De Raad heeft een principebesluit genomen waarbij onder niet mis te verstane bewoordingen de maatvoering aangegeven werd en van deze informatie, waarop de raad zich heeft gebaseerd, zijn wij ook altijd uitgegaan. Citerend uit de notulen die noch door de wethouder noch door de raadsleden zijn betwist staat er over de maatvoering het volgende: "3 voorste villa's van een bouwlaag dat bewoond wordt met een zolder" en een vierde "achterste villa met één woonlaag met een flauw dak dat lager is." De hoeveelheid toegestane villa's werd gekoppeld aan het realiseren van 1 sociale woning op een andere locatie.

N.a.v. de nu voorgestelde afwijkingen hebben wij de volgende additionele vragen:

- (2) Wij vragen ons af waarom het principebesluit opzij wordt gezet. Uit het voorontwerp blijkt nu dat het college uitgaat van deels twee en voor bijna de helft drie bouw/woonlagen voor de voorste villa's en wat de achterste villa betreft, in het voorstel koetsierswoning genoemd, dat deze i.p.v. een flauw dak met 5 meter nokhoogte een platdak krijgt van die hoogte met afmetingen (8 x 18,5 m) die overeenkomen met een bouwvolume van 740 m3. De koetsierswoning, waarvan wij dachten dat dit de kleinste van de 4 zou worden, is ca. twee keer zo groot als de meeste huizen in de omgeving, zie bv de te koop staande woningen aan de Middenlaan en Berkenweg¹. Gaat men een meter ondergronds zitten zoals de*

¹ Ter vergelijking zie de openbare gegevens van omliggende woningen op Funda: Middenlaan 11 die een bouwvolume heeft van 460 m3 en de woningen aan de Berkenweg, die met drie woonlagen een bouwvolume hebben van 467 m3.

projectontwikkelaar voornemens was om twee woonlagen te realiseren en tellen wij de ingetekende en mogelijke bijgebouwen mee dan komt men op een volume van ruim 1000 m³.

- (3) Wij vragen ons af waarom de verkaveling in dit voorontwerp zijn intrede heeft gedaan terwijl dit bij de presentatie niet het geval was. Ook het principebesluit was gebaseerd op 1 kavel met 4 bouwvlekken waarbij de wethouder expliciet meldde dat het terrein in mandeligheid (gemeenschap van eigendom) zou worden uitgegeven en als één geheel beheerd zou worden waarbij er geen hekken of muren gebouwd mochten worden.

De verkaveling baart het platform zorgen, mede omdat volgens de wet eenieder wel het recht heeft om haar kavel te ommuren (i.t.t. een bouwvlek). In de toelichting wordt overigens een hekwerk afgebeeld.

- (4) Ondanks het voorstel om voor drie villa's hetzelfde dakmateriaal te gebruiken, creëert met nu de mogelijkheid om onsamenvhangende woningen te kunnen bouwen. Iets wat ook de Welstandscie. zorgen baart. Dit zou bij de mandeligheid van het terrein voorkomen kunnen worden.
- (5) Nog een punt bij de verkaveling is de mogelijkheid om 4 keer zoveel Wabo-vrije bijgebouwen en b.v. 4 zwembaden en vijvers te bouwen. De realisatie daarvan zal het resterend bosachtig karakter verder aantasten.
- (6) Wij vragen ons af waarom in dit voorstel, naast de bovengenoemde mogelijkheid van Wabo-vrije bijgebouw van 30 m², er nog eens 50 m² per bouwvlek mogelijk wordt gemaakt, en met 4,5 meter ook nog eens hoger dan het vigerend bestemmingsplan (2,75 m) en de Wabo (3 meter).
- (7) Verder vragen wij ons af hoe het college de waarde van groen beoordeelt. Het gemeentemotto "groen dus vitaal" lijkt aan te geven dat men groen belangrijk acht. De wethouder gaf herhaaldelijk te kennen, dat het bosachtig karakter van dit perceel bewaard diende te worden, getuige ook de dwingende voorwaarde in het huidige bestemmingsplan dat bij de ontwikkeling van dit perceel de (alle) bomen gespaard moeten worden. Thans lijkt vooral de aandacht uit te gaan naar drie waardevolle bomen en een bomenrij langs de weg. Vele tientallen bomen dienen te sneuvelen, hoewel hun toekomstprognose goed is, om plaats te maken voor bouw en bezonning en om een parkachtige uitstraling te realiseren met gazons en rododendrons. Dit met verwijzing naar de Lustwarande dat spreekt van open zichtlijnen naar landhuizen. De Lustwarande refereert inderdaad naar landhuizen maar die staan op uitgestrekte domeinen, ver van de weg en buiten dorpscentra. De zichtlijnen gaan eerder over honderden meters dan over een dertigtal meters met drie landhuizen op een relatief klein terrein in het centrum van Doorn.
- (8) Wij vragen ons tevens af waarom de villa's zo ver weg van de weg geplaatst moeten worden terwijl het terrein dicht bij de weg geschikt is voor de bebouwing waar nu de gazons gepland worden. Voor de 'stenigheid' maakt dit niet veel uit, voor de te kappen bomen wel. De meeste huizen aan de Dorpsstraat zoals b.v. de buur (tolhuis) en Berkenweg 2 in hetzelfde blok, zitten ook aan of dicht bij de weg. Voor de Berkenweg is niet lang geleden zonder enkel probleem een vrijstelling i.v.m. geluidshinder afgegeven.
- (9) Wij vragen ons af waarom onder het "peil" niet wordt uitgegaan van een vaststaande maat, b.v. de middenas van de N225. Nu wordt gerefereerd naar een peil 'bij voltooiing van de bouw'. Dit kan nu betekenen dat dit pas bepaald wordt na mogelijk allerlei ophogingen.

- (10) Het valt op dat de Flora en Fauna quickscan naar een locatie in Leersum refereert. De onderzoeker zegt o.a. geen enkele vlinder of libel te hebben gezien en geen oppervlaktewater. Dit is wellicht het geval in Leersum omdat wij in onze tuinen van diverse soorten vlinders, libellen, spechten, uilen, salamanders, kikkers, vleermuizen, egels etc. mogen genieten. Wij vragen ons af of de quickscan van juni 2008 op een stormachtige middag heeft plaatsgevonden waarbij ieder dier zich kennelijk verscholen hield.

Bovenstaande punten hebben logischerwijze een gering "nivea" gehalte daar het visitekaartje van Doorn ons immers allen aangaat. Tot zover voorlopig een aantal vragen en aandachtspunten. Er zijn er nog meer, maar wij zien eerst graag een aangepaste versie van het ontwerp tegemoet. Tot slot bieden wij nogmaals onze medewerking aan.

Hoogachtend,

Antwoord van de gemeente:

1. Het is niet de bedoeling geweest om ten tijde van het nemen van het principebesluit een besluit te nemen over de hoogte van de woningen. Voorgelegd werd het principe van toelaatbaarheid van de bouw van 4 woningen op het perceel in een stijl zoals getoond aan de raad en aan omwonenden. De gekozen richting is nu opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, daarbij zijn maatvoeringen aangehouden die recht doen aan de omvang van de kavels en aansluiten bij de maatvoering die in Doorn gebruikelijk is. In het in procedure zijnde bestemmingsplan Doorn Noord worden voor vergelijkbare woningen de volgende hoogten aangehouden: een goothoogte (over de gehele gootlengte) van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Voorliggend plan is in lijn hiermee opgesteld. De goothoogte is daarbij zelfs voor minimaal 60 % gesteld op 3,5 meter en ook de nokhoogte is iets verder ingeperkt om ervoor te zorgen dat woningen van relatief beperkte omvang worden gebouwd.
2. Het principeverzoek wordt niet opzij gezet. Er is sprake van woningen die in verhouding tot de kavel waarop ze staan reële / redelijke afmetingen hebben. Zo is een basis goothoogte bij het ensemble van 3 woningen aangehouden van 3,5 meter. Ten behoeve van verbijzondering van een gevel en ook om een zogenaamde samengestelde kap mogelijk te maken mag deze goothoogte over maximaal 40% van de gootlengte worden overschreden tot een goothoogte van 6 meter. Omdat de nokhoogte is beperkt tot 9 meter zullen woningen met voor de kavel gebruikelijke groottes ontworpen worden. In de bouwhoogte van de koetsierswoning komt de ondergeschiktheid aan de 3 andere woningen tot uitdrukking.
3. In het voortraject is bij de behandeling van het principeverzoek voor de bouw van de 4 woningen gesproken over de mandeligheid van het terrein. Aan de oorspronkelijke opzet voor de verkaveling is niets veranderd.
Mandelig eigendom zal gelden voor een gedeelte van het perceel. Het voor het aanzicht zo belangrijke voorste gedeelte van het plangebied dient open te blijven voor zichtlijnen. Ten behoeve van dit voorste deel van het perceel en de toegangsweg wordt privaatrechtelijk geregeld dat deze in stand dienen te blijven. Voor het overige zijn eigenaren verplicht zich te houden aan de inrichtingsschets die in de ontwikkelingsvisie is opgenomen.
4. De woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld, hetgeen tot gevolg heeft dat er individuele woningen zullen ontstaan. Dit beeld sluit goed aan bij de kenmerken van de directe omgeving. Iedere woning zal door de Welstandscommissie worden getoetst aan het beleid. Daarbij worden ook de woningen in relatie tot de bestaande woningen en de overige nieuw te bouwen woningen getoetst.
5. De rechten die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden voor iedere inwoner van Nederland, en daarom ook voor de toekomstige bewoners van de woningen in het plangebied.
6. Bijgebouwen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt tot een maximum van 50 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "erf". Deze mogen verder worden opgericht tot een hoogte vergelijkbaar met de mogelijkheden die in andere, moderne bestemmingsplannen worden geboden. De maximaal hierbij bepaalde oppervlakte ligt in lijn met de regelgeving in andere recentebestemmingsplannen binnen onze gemeente.
7. Er is een uitgebreide Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. Bij de ontwikkeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met aanwezige bomen en groen. Ter plaatse van het plangebied is straks sprake van een ruim opgezet en groen gebied. Een aantal van 4 woningen op een perceel van ruim 8.000 m² is laag te noemen. Juist door de omvorming van de plannen en zorgvuldige situering en inpassing van de woning op de kavels is minder kap noodzakelijk en kunnen natuur- en landschapswaarden zoveel mogelijk behouden blijven.
8. Door de voorgestelde situering van de woningen zullen er meer aanwezige bomen behouden blijven en zal de geluidsbelasting vanaf de Dorpsstraat op de gevels van de woningen lager zijn, wat een gunstig woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

9. De wijze van meten van het peil in het voorliggende bestemmingsplan is door voortschrijdend inzicht gewijzigd in de gemeentelijke standaarden. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden aangepast. Bij "Conclusie" wordt de nieuwe tekst letterlijk weergegeven.
10. De Quicksan is geschreven voor het perceel Middenlaan 1. Dat er eenmaal gesproken wordt over Leersum op de eerste pagina is een omissie. De inhoud van het rapport toont duidelijk aan dat op de juiste locatie is onderzocht. Overigens wijzen wij erop dat de conclusies uit het rapport niet enkel en alleen op observatie berusten, maar dat ook gebruik is gemaakt van informatie uit databanken.

Conclusie:

Deze inspraakreactie delen wij niet en geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing van het Voorontwerp bestemmingsplan, met uitzondering van de inspraakreactie onder punt 9.

In de ontwerpfase zal de wijze van meten ten aanzien van het peil in artikel 2 worden aangepast.

De volgende tekst zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen:

Peil: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Conclusie inspraakreacties

De inspraakreacties hebben er voor het grootste gedeelte niet toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd wordt. Hieronder wordt weergegeven welke wijziging in het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreacties zal worden doorgevoerd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties wijzigen wij artikel 2 : wijze van meten: bij peil:

De volgende tekst zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen:

Peil: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Staat van wijzigingen:

Toelichting:

- Paragraaf 5.7 inzake Archeologie zal worden verduidelijkt ten aanzien van de uitkomsten van het onderzoek in relatie tot de gemeentelijke beleidskaart en de aan het plangebied toegekende dubbelbestemming.

Regels:

- Artikel 2 Wijze van meten: Peil: tekst vervangen door: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Verbeelding:

- Geen wijzigingen in de verbeelding.