



Nota van zienswijzen inclusief nota van wijzigingen

Bestemmingsplan 'Middenlaan 1' te Doorn

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Anonimiseringsverplichting	4
2. Zienswijzen	5
Reclamant 2.1	5
Reclamant 2.2	7
Reclamant 2.3	9
Reclamant 2.4	18
3. Nota van wijzigingen.....	18
4. Staat van wijzigingen.....	18

1. Inleiding

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Middenlaan 1” te Doorn. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het voornemen om de bouw mogelijk te maken van 4 vrijstaande woningen.

Het plangebied wordt begrensd door de Berkenheuvel/-weg aan de westzijde, de Schimmelpenninck van der Oyelaaan aan de noordkant en de Middenlaan in Doorn ten oosten van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Dorpsstraat.

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

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Middenlaan 1 in Doorn’ heeft met ingang van 4 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hier tegen 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). Gedurende bovengenoemde termijn zijn vier schriftelijke zienswijzen ontvangen, welke alle ontvanke-lijk zijn.

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 indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

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.

Nu de gemeenteraad ook een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn zes weken bedragen.

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 zienswijzen 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 een separate Nota Ambtshalve Wijzigingen zal hiervan een overzicht worden gemaakt. Concreet betekent dit voor het onderhavige bestemmingsplan dat de regeling betreffende mantelzorg wordt verwijderd in afwachting van een algemene regeling voor de gehele gemeente.

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 alle 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.

Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.) horen.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen bij de gemeente binnengekomen:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4.

Reclamant 2.1

Zienswijze

Geachte raad,

[REDACTED] stelt het op prijs de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Middenlaan 1 onder uw aandacht te brengen.

Het bestemmingsplan ware in te richten overeenkomstig de volgende uitgangspunten:

1. *Boskarakter waarborgen*
Het aantal bomen dat gekapt moet worden tot het uiterste minimum beperken, door zoveel mogelijk gebruik te maken van het reeds aanwezige open terrein.
2. *Bebouwing*
De bebouwing het beeldkenmerk geven van bouwen in het bos: compacte bebouwing en daken met lage nokken.
3. *Erf*
Een passend erfoppervlak per woning van maximaal 150 m² voor het hoofdgebouw met aanbouw en maximaal 50 m² per bijgebouw. Hierbij zijn de Wabo-vrije bepalingen inbegrepen.
4. *Erfverdeling*
De erfverdeling over het terrein zodanig te kiezen, dat het bosterrein zoveel mogelijk wordt gerespecteerd en bewaard. Daartoe het terrein zodanig te bestemmen (bos), dat het bosperceel –buiten de erven– kan worden behouden voor lange termijn.
5. *Stichtse Lustwarande*
Zorgen voor voldoende afstand tussen bebouwing en de Dorpsstraat, zodat het groene Lustwarande karakter van deze weg niet aangetast wordt en een groene afscherming blijft bestaan.

In het licht van deze uitgangspunten dringen wij er bij u op aan uw volle aandacht te geven aan de wensen van de omwonenden, zoals verwoord in hun zienswijze. Wij rekenen op uw bereidheid om in uw besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan de hiervoor genoemde punten als richtsnoer te hanteren.

Hoogachtend,

2.1. Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Overwegingen

Ad 1:

In de gemeente en dus in dit gebied geldt de gemeentelijke Bomenverordening. De verordening draagt in algemene zin zorg voor de instandhouding van waardevolle bomen door een vergunningstelsel aan het kappen van bomen te verbinden. Door in het ontwerpbestemmingsplan Middenlaan 1 Doorn binnen de bestemming “tuin” een specifieke bestemmingsaanduiding “bos” op te nemen wordt het meest waardevolle deel van het bomenbestand extra beschermd. Ondanks het feit dat niet alle aanwezige beplanting als waardevol kan worden beschouwd wordende aanwezige groene kwaliteiten in het plangebied zo nog beter beschermd. Binnen de aanduiding “bos” is uitsluitend de instandhouding en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden beoogd. De bescherming van de aanwezige waarden is daarmee in voldoende mate vastgelegd.

Ad 2:

Het plan voor de toekomstige bebouwing in het plangebied omvat een trio van ‘bosvilla’s’ op het zogenaamde voorterrein met een combinatie van hoge en lage gootlijn, passend bij reeds in de omgeving aanwezige woningtypes en omliggende vigerende bestemmingsplannen. Ze passen in de sfeer van de directe woonomgeving en doen recht aan de ligging van het plangebied binnen de Stichtse Lustwarande. De vierde woning -op het achterterrein aan het zicht van de Dorpstraat onttrokken- zal een wat modernere uitstraling krijgen met een lagere nok, waarmee de ondergeschiktheid wordt benadrukt.

Ad 3:

De toegelaten hoeveelheid bebouwing wijkt niet af van vergelijkbare situaties in andere recente bestemmingsplannen zoals bijvoorbeeld Doorn Noord. Bijgebouwen worden mogelijk gemaakt tot maximaal 50 m² in de bestemming “Wonen” ter plaatse van de aanduiding “erf”. De rechten die voortvloeien uit de wetgeving van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden voor iedere inwoner van Nederland en daarom ook voor de toekomstige bewoners van het plangebied. De bouw mogelijkheden voor de woningen zelf beperken zich tot de ruimte die binnen het bouwvlak is gelegen (met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals erkers).

Ad 4:

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige situatie is rekening gehouden met de op het perceel aanwezige bomen en groenzones en daardoor zal de in het bestemmingsplan opgenomen situatie het minste negatieve effect hebben op de aanwezige bomen en het groen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder “Ad 1” van deze zienswijze.

Ad 5:

Het gedachtegoed van de Stichtse Lustwarande is vertaald in de inrichting van met name het naar de weg gekeerde gedeelte van het plangebied. De hoofdlijnen van het gedachtegoed spitsen zich toe op de korrelstructuur die behouden dient te blijven, het realiseren of behouden van open ruimtes door het verwijderen van bosstructuren en het op gepaste afstand projecteren van de beoogde bebouwing. Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met deze specifieke kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Het beeldkwaliteitsplan van de Stichtse Lustwarande is door de gemeente vertaald in de Welstandsnota, de woningen zullen door de Welstandscommissie worden getoetst aan het vastgestelde beleid. Daarnaast zullen de nieuwe woningen ook in relatie met de reeds bestaande woningen worden getoetst. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de ontwikkelingsvisie.

Conclusie

De in het plan opgenomen regels borgen grotendeels de in de zienswijze genoemde kwalitatieve uitgangspunten, met uitzondering van de zienswijze met betrekking tot vergunningvrij bouwen. Deze zienswijze heeft om die reden geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Reclamant 2.2

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Middenlaan 1 in Doorn laat ik u het volgende weten.

Op 14 juli 2011 heb ik het college van burgemeester en wethouders een inspraakreactie gegeven op het voorontwerp dat aan het ontwerpbestemmingsplan vooraf is gegaan. U treft hierbij een kopie van die reactie aan. Ik verzoek u de inhoud van mijn reactie als hier herhaald en ingelast te beschouwen.

Aan de hand van de indeling van mijn inspraakreactie plaats ik de volgende opmerkingen:

- 1. Ik begrijp uit het antwoord van het college dat de volgende twee bestemmingsplannen daadwerkelijk 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 begrijp tevens uit het antwoord dat beide bestemmingsplannen vervallen op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan definitief zal zijn. Mocht dit zo zijn, dan vervalt dit punt van mijn zienswijze.

- 2. Het antwoord van mijn inspraakreactie stelt mij niet tevreden. Nochtans betreft dit een kwestie van gemeentelijk beleid dat ik niet kan volgen, maar waarover u als Raad heeft te oordelen.*
- 3. /4. Ten aanzien van de punten 3 en 4 heeft mijn juridisch adviseur contact opgenomen met de projectontwikkelaar, [REDACTED] van 't Sticht Ontwikkeling & Beheer BV en heeft de heer [REDACTED] op zijn beurt contact gehad met [REDACTED], werkzaam op de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van uw gemeente. Besproken is dat in het meest noordoostelijke gedeelte van het plangebied een relatief klein gedeelte in gele kleur en met de bestemming 'Wonen' is aangeduid, dat geheel los staat van de voorgenomen bebouwing en geen functie heeft.*

Bekeken zou worden of dat gedeelte de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'Bos' met de bijbehorende omlijnning kan krijgen. Dit temeer omdat het bestaande bos niet ophoudt bij de perceelsgrens van Middenlaan 1, maar gedeeltelijk doorgaat in mijn perceel alsmede in aangrenzende percelen. Waar de verticale projectie van de boomkronen als grens van de bestemming 'Bos' wordt gehanteerd lijkt het zinvol om in de noordoosthoek van het terrein de bestemming 'Tuin' met vermelding en markering 'Bos' tot aan de perceelsgrens door te trekken.

Die aanpassing is overigens geheel in overeenstemming met het door mij in mijn inspraakreactie genoemde citaat op pagina 20 van het voorontwerpbestemmingsplan:

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

De heer [REDACTED] wist ook niet waarom het betreffende stukje grond de bestemming ‘Wonen’ had gekregen. Hij heeft in elk geval zelf tegen de wijziging in ‘Tuin’ c.q. ‘Bos’ geen bezwaar, heb ik begrepen.

Ik zou dan ook willen verzoeken de bestemming dienovereenkomstig te wijzigen.

5. *Dit punt is reeds besproken onder 1. en 2.*
6. *In het antwoord van de gemeente op mijn inspraakreactie ten aanzien van Flora en Fauna staat, dat, met inachtneming van de gebruikelijk voorwaarden, er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zal zijn en dat vervolgonderzoek om die reden niet noodzakelijk is. Dit laat ik ter beoordeling van uw Raad.*
7. *Ook dit punt laat ik ter beoordeling van uw Raad.*

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

Hoogachtend,

2.2. Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Overwegingen

In het kader van de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de inspraakreactie al beoordeeld. Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de zaken die de indiener van de zienswijze aanvullend stelt in zijn zienswijze.

Ad 1:

Dit onderdeel van de zienswijze vervalt aangezien de oude bestemmingsplannen vervallen.

Ad 2:

Zoals ook reeds in de beantwoording van de inspraakreactie aan de orde is gekomen, streeft onze gemeente naar eenduidige bestemmingsplannen voor zowel stedelijk als landelijk gebied. De voorkeur gaat ook uit naar zo weinig mogelijk bestemmingsplannen per kern, maar de omvang en complexiteit van dergelijke plannen staat een vlotte en slagvaardige herzieningenpraktijk veelal in de weg. Voor Doorn voorziet de gemeente in de toekomst een beperkt aantal (ca. 5 stuks) actuele stedelijke bestemmingsplannen. 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 worden, sinds de verplichting tot het vaststellen van digitale bestemmingsplannen en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP), bestemmingsplannen nu op een vergelijkbare manier opgebouwd en verbeeld, wat de leesbaarheid en de dienstverlening ten goede komt.

Ad 3 en 4:

Gelet op het feit dat de beoogde bestemming al aanwezig is direct ten zuiden van het bedoelde gebiedje en het bedoelde gebiedje geen directe relatie meer heeft met de nabijgelegen geprojecteerde woningen is er geen bezwaar om de bestemming “Tuin” daar ter plaatse uit te breiden.

Aan de door reclamant geformuleerde wens wordt tegemoet gekomen. De bestemming “Wonen” in de uiterste noordoosthoek van het bestemmingsplangebied wordt gewijzigd in bestemming “Tuin”.

Ad 5:

Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze onder Ad 1 en Ad 2.

Ad 6 en 7: Er is in februari 2012 een actualisatie van de uitgevoerde Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de Toelichting op het bestemmingsplan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal de inhoud van de zienswijze, alsmede de gemeentelijke beantwoording ervan worden betrokken bij de besluitvorming.

Conclusie

Deze zienswijze wordt gedeeld ten aanzien van punt 3 en 4; het onderdeel van de uitbreiding van de bestemming “Tuin” in het uiterste noordoosten van het plangebied en de verbeelding wordt op dit punt dan ook aangepast.

Ten aanzien van punt 6 wordt gemeld, dat er een actualisatie van de uitgevoerde Quicksan Flora en Fauna is uitgevoerd waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de Toelichting op het bestemmingsplan. De notitie van de actualisatie is als bijlage bijgevoegd.

Voor het overige delen wij de zienswijzen niet en hebben deze geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Reclamant 2.3

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Als advocaat /gemachtigde van [REDACTED], allen wonende te Doorn, zend ik u met dit schrijven een zienswijze tegen het boven aangehaalde ontwerpbestemmingsplan. Partijen kiezen in deze procedure woonplaats aan mijn kantoor.

1. Inleiding.

1.1 Partijen wonen allen in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied is een belangrijk gezichtsbepalend gebied en vormt door het bosachtig karakter een aantrekkelijk woon- en leefomgeving voor ingezetenen, passanten en omwonenden. Het gebied is zelfs te beschouwen als een visitekaartje voor geheel Doorn, met als gevolg dat de invulling daarvan heel doordacht moet gebeuren.

1.2 Partijen zijn niet zozeer tegen een vorm van bebouwing in dit gebied. Zij zien ook dat de bouwmogelijkheden die aan de eigenaar van het gebied wordt geboden geldt als compensatie voor een verplichting om sociale woningbouw voor het gemeentebestuur te realiseren.

1.3 Maar deze gang van zaken dient de raad des te kritischer te maken over de uitvoering van een dergelijke compensatie. Er is immers nogal wat druk om de opbrengsten te maximaliseren, om zodoende tegemoet te komen aan de belangen van het gemeentebestuur bij het realiseren van de sociale woningbouw en het belang van de projectontwikkelaar om naast het realiseren van de sociale woningbouw ook nog een winst te behalen. Onder die omstandigheden is de druk om ‘voldoende’ te bouwen en ‘linksom of rechtsom’ het plan te realiseren in dit daarvoor ongeschikte, door bestaande natuurwaarden kwetsbaar, gebied te groot.

1.4 Partijen maken zich daarom nadrukkelijk zorgen over de te grootschalige bouwmogelijkheden in de planregeling en de druk die daardoor ontstaat op het groene karakter en de natuurwaarden in dit gebied.

Daarom zijn partijen geheel tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan. In het navolgende zullen enkele onderwerpen de revue passeren die deze zorgen versterken.

2. Stedenbouwkundig kader

2.5 In de Toelichting bij het plan, onderdeel Inleiding, pagina 1, is verwezen naar een besluit van de gemeenteraad dat is genomen in januari 2010 en dat kennelijk was bedoeld als kaderstellende instemming. Dit besluit is echter niet ter inzage gelegd bij het voorliggende bestemmingsplan. Ook de ontwikkelingsvisie, gedateerd september 2010, lijkt niet aan te sluiten bij het vastgestelde stedenbouwkundig kader, maar vormt volgens de tekst een aanvulling op de geldende welstandsnota. Niet duidelijk is of de Raad betrokken is geweest bij de accordering van deze visie.

2.6 Voor partijen is het dus niet mogelijk om te toetsen in welke mate de planvoorbereiding aansluit bij de eerdere stedenbouwkundige kaderstelling door de raad.

3 Vertaling gedachtegoed "Stichtse Lustwarande".

3.7 Zoals verwoord in paragraaf 3.3.2. is het project "Stichtse Lustwarande" bedoeld om natuurwaarden in het gebied te beschermen en terug te halen door het gedachtegoed te vertalen naar bestemmingsplannen. Daarbij geldt als vertrekpunt dat, bij de ontwikkeling binnen de contouren van Doorn, rekening wordt gehouden met de specifieke identiteit van Doorn en de ligging van de Stichtse Lustwarande.

3.8 Uit paragraaf 3.3.3. blijkt dat het gemeentebestuur ervoor heeft gekozen om zich te verbinden aan het doel van het project en heeft dit doel vertaald naar een gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan en de welstandsnota is echter pas aan de orde als toetsingskader bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het aangevraagde bouwplan. Daarbij geldt, gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, dat de bouwmogelijkheden zoals toegestaan in het bestemmingsplan niet kunnen worden gefrustreerd door bestaande welstandseisen.

3.9 Anders gezegd, de verwijzing naar een vertaling van het gedachtegoed "Stichtse Lustwarande" naar een bouwplan, een beeldkwaliteitplan en een welstandsnota staat hier niet ter beoordeling. Ter beoordeling staat de mate waarin de bestemmingsplanregeling aansluit bij het doel van dit provinciale project op een manier dat 'het kind niet met het badwater wordt weggegooid'.

3.10 Uit de plankaart blijken ruime gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied. In de Toelichting ontbreekt een overtuigende motivering over de vraag op welke manier rekening is gehouden met de specifieke identiteit van Doorn, de ligging van de Stichtse Lustwarande en het doel van het project om juist de bestaande natuurwaarden te beschermen en terug te halen.

3.11 Met de vaststelling van dit bestemmingsplan ontstaat juist de planologische mogelijkheid om dit gebied verregaand aan te tasten, door het toestaan van teveel bebouwing met bijbehorende gebruiksmogelijkheden rond deze bebouwing, ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie.

3.12 Juist de feitelijke situatie is in dit geval immers van belang naast het geldende planologische beleidskader, omdat de uitvoering van de "Stichtse Lustwarande" juist betrekking heeft op het behoud en het versterken van natuurwaarden. Dat zijn bij uitstek feitelijk aanwezige (potentiële) natuurwaarden die bescherming behoeven. Vervolgens is het dan de vraag hoe bouwinitiatieven, in balans met de bestaande omgeving, ruimtelijk kunnen worden ingepast. Daar gaat het volgens partijen mis. Slechts aan de zijde van de N225 zal worden voldaan aan de inrichtingsprincipes die passen bij de Stichtse Lustwarande.

4. Geluid wegverkeer.

4.13 Partijen zijn van mening dat de bouwvlakken voor de woningen zoveel mogelijk in de richting van de Dorpsstraat zou moeten worden gepositioneerd. Daardoor ontstaat meer ruimte voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden in het plangebied.

4.14 Dat hiertoe voldoende mogelijkheid bestaat valt wel op te maken uit een enigszins vergelijkbaar geval, zoals opgenomen in de "1^e Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum" van de voormalige gemeente Doorn, genaamd "wijzigingsplan Berkenweg 2". In dit plan is, in combinatie met een besluit hogere waarden, de bouw van woningen mogelijk gemaakt met een hogere hogere waardenvaststelling.

5. Bescherming natuurwaarden en bomen.

5.15 De bescherming van de aanwezige natuurwaarden, waaronder de aanwezige houtopstanden binnen de bestemming "Tuin" is onvoldoende geregeld. De bestemming "Tuin" en het gebruik binnen deze bestemming gelet op de aanwezige natuurwaarden is niet nader gedefinieerd. Uit de planregeling blijkt dat de bestemming "Tuin" bijvoorbeeld ook kan worden geasfalteerd voor het gebruik als parkeerplaats. Ter bescherming van het aanwezige groen ligt het in de rede om de functie "Bos" toe te voegen aan de gehele bestemming "Tuin". Op deze wijze is met het bijbehorende vergunningenregime opgenomen in artikel 3.3, een goede bescherming van de bestaande natuurwaarden mogelijk.

5.16 De functieaanduiding "Bos" op de plankaart is niet specifiek genoeg ten aanzien van het beeldbepalende bomenbestand binnen het gebied. Met name ter bescherming van de drie waardevolle solitaire bomen (linde, gewone beuk en bruine beuk) is een specifieke beschermende bestemming als beeldbepalende boom aan de orde, waarvoor het vergunningregime in artikel 3.3. niet behoort te gelden.

6. Flora en fauna.

6.17 De quickscan dateert van juni 2008 en moet worden beschouwd als zijnde verouderd. Een deel van de quickscan verwijst naar een onderzoeksgebied te Leersum. Uit het memo van 17 december 2009 blijkt niet van een actualisering van de onderzoeksbevindingen. Voorts blijkt niet uit dit onderzoek in hoeverre sprake is van de aanwezigheid van specifieke vogelsoorten die jaarrond bescherming genieten, zoals de specht en uilensoorten.

6.18 Gelet op de omgevingskarakteristiek kan ten aanzien van de aanwezigheid van vleermuizen sprake zijn van jaarrond beschermd paar- en baltsplaatsen, foerageer – en navigatiegebied. Dit is in de quickscan niet beschouwd.

6.19 Is inderdaad sprake van het aantasten van bestaand leefgebied, dan zal binnen het plangebied moeten worden gezorgd voor mitigerende en/of compenserende maatregelen. Onzeker is derhalve of sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan, omdat de mogelijkheden voor een alternatieve inpassing van de gestelde bouwopgave beperkt zijn.

6.20 Voorts is geen inzicht gegeven in de samenhang van natuurwaarden tussen het plangebied en de vastgestelde natuurwaarden in het aangrenzende gebied (bestemmingsplan Doorn Noord).

7. Perceelgrens / kavelaanduiding.

7.21 Op de plankaart zijn geen perceelgrenzen opgenomen rond de bouwvlakken. Zodoende is niet duidelijk hoe de kaveldeling is uitgewerkt. Kennelijk moet het hele gebied planologisch worden gezien als één kavel, maar zodoende wordt het werende planologische beleid met betrekking tot kavelsplitsing omzeild. Uit de Toelichting blijkt immers wel degelijk dat sprake zal zijn van vier woonkavels die in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

7.22 Voorts is niet duidelijk op welke wijze de voorgevelrooilijn loopt tot aan de perceelgrens, gelet op artikel 1.39, planregels.

7.23 Het gebrek aan een perceelgrens of kavelaanduiding en een bestemming als tuin rondom de bouwvlakken, gecombineerd met het ontbreken van een definitie van "wonen" in artikel 4.1 lid a. Regels, maakt rechtsonzeker welk gebruik binnen de gehele bestemming wonen rond de bouwvlakken is toegestaan.

7.24 Ook is door deze aanpak rechtsonzeker op welke wijze uitvoering kan worden gegeven aan de "voor- en achterkantbenadering" en het realiseren van bebouwing langs de erfgronden op grond van de geldende regelgeving inzake vergunningvrij bouwen.

8. Kavelsplitsing

8.25 Voorts wijzen partijen op het geldende beleid van het gemeentebestuur om geen kavelsplitsingen toe te staan. Zeer recent is nog uiting gegeven aan dit beleid in het kader van de voorbereiding van bestemmingsplan Doorn Noord. Dit bestemmingsplan zal, met de beantwoording van de inspraakreacties, ter inzage worden gelegd op 16 december 2011.

In de beantwoording van inspraakreactie 8 op het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Noord is het volgende opgenomen en uitgelegd: "Bij het op 10 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen Rijen" heeft de gemeenteraad zich tegen kavelsplitsing uitgesproken.

Dit heeft een vervolg gekregen in het collegeprogramma Samen Werk in Uitvoering 2010-2014. In dit programma wordt kavelsplitsing niet meer toegestaan in woongebieden. Als voorbeeld daarvan is aangegeven dat onder kavelsplitsing wordt verstaan het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-één-kap-woningen of twee of meer vrijstaande woningen.

(...)

Wij achten mede op basis van de Structuurvisie kavelsplitsing niet langer aanvaardbaar.

Het in deze beantwoording gegeven voorbeeld lijkt naadloos aan te sluiten bij de geplande situatie, zoals opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Ook in dit geval is immers sprake van het amoveren van een vrijstaande woning en vervolgens feitelijk splitsen van de bestaande kavel door het mogelijk maken van vier nieuwe vrijstaande woningen.

8.26 Om te ontkomen aan het bestaande beleid om geen kavelsplitsingen meer toe te staan is kennelijk gekozen voor het achterwege laten van perceel en/of kavelaanduidingen op de ontwerp plankaart.

8.27 De ratio van het niet meer toestaan van kavelsplitsingen is echter het tegengaan van verdichting door het mogelijk maken van meer woningen binnen een bepaald perceel. Het achterwege laten van perceel en/of kavelaanduidingen kan niet verhelen dat het planologische effect hetzelfde is als in het geval dat wel zou zijn gewekt met een perceelaanduiding per vrijstaande woning. De ontwerpplanregeling is daarom in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

9 Parkeerplaatsen.

9.28 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een vorm van toelatingsplanologie. Het is niet mogelijk om een verplichting in het bestemmingsplan op te nemen om de bestemming uit te voeren. Ten aanzien van het ontwerp parkeren is dat wel gebeurd. Op de plankaart is geen bestemming parkeren ingetekend. Het parkeren is in artikel 4.1 lid f. onderdeel gemaakt van de bestemming wonen. Dit betekent dat parkeren binnen de hele bestemming wonen is toegestaan.

9.29 Het gestelde in artikel 4.4.1 maakt dit niet anders nu "bij woningen per perceel" minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd om te kunnen voldoen aan deze bepaling.

Deze regeling is bezwaarlijk omdat:

- De regeling in combinatie met artikel 4.4.4. "Strijdig gebruik" als gevolg heeft dat op grond van de planregeling een verplichting ontstaat om parkeerplaatsen te realiseren, omdat elk ander gebruik van de grond strijdig gebruik oplevert. Wie dus geen parkeerplaatsen aanlegt handelt in strijd met het bestemmingsplan. Met deze regeling ontstaat een verplichting om het bestemmingsplan uit te voeren, hetgeen in strijd is met de wet;*
- In artikel 4.4.4. is verwezen naar een perceelaanduiding die niet bestaat. Ook is niet gedefinieerd wat is bedoeld met "bij woningen". Een en ander met als gevolg dat de parkeerplaatsen binnen de gehele bestemming wonen kunnen worden gerealiseerd en dat niet duidelijk is in welk geval voldaan is aan de –onrechtmatige- verplichting om "bij de woning" minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te hebben.*
- Er is een minimaal aantal parkeerplaatsen opgenomen van 2 "bij de woning", maar er is geen maximum gesteld. Mede gelet op de voorgaande bezwaren heeft deze planregeling als planologisch gevolg dat de hele bestemming wonen kan worden ingericht en gebruikt als parkeerterrein.*

10 Tot slot.

Partijen verzoeken u met in achtneming van deze zienswijzen te besluiten dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

2.3. Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Overwegingen

Ad 1:

Het plangebied maakt net als een ander vrij groot deel van Doorn onderdeel uit van de zogenaamde Stichtse Lustwarande en een zorgvuldige inrichting is om die reden van belang. Het gaat te ver om het plangebied te bestempelen tot visitekaart voor het hele dorp. (Bebouwing van het gebied heeft niets te maken met compensatie voor een verplichting tot sociale woningbouw.) Er vindt bebouwing plaats die op zichzelf beschouwd een goede invulling is van het gebied. Dit als alternatief voor de bouw van een fors appartementengebouw met maximaal 8 appartementen op dezelfde locatie. Deze optie werd al eerder aanvaardbaar geacht door de gemeenteraad en is destijds als wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. De nu gekozen invulling komt beter overeen met de omliggende bebouwing en zal minder intensief ogen qua karakter en beleving.

Ad 2.5 en 2.6:

In de Raadsvergadering van 28 januari 2010 zijn de plannen met betrekking tot het perceel Middenlaan 1 in Doorn behandeld. Het Raadsvoorstel luidde "in principe in te stemmen met de plannen om op het perceel Middenlaan 1 te Doorn vier vrijstaande woningen te realiseren." Toegelicht werd in het raadsvoorstel dat de initiatiefnemer een tweetal ontwikkelvarianten had ontwikkeld die via een informatieavond op 7 september 2009 aan de omwonenden zijn voorgelegd. De eerste variant maakte de bouw van een appartementengebouw mogelijk met op de achtertuin toegevoegd een zogeheten koetierswoning. In de tweede variant werd de bouw mogelijk gemaakt van 4 vrijstaande woningen, uit te geven als kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In beide plannen werd rekening gehouden met het groene karakter van het gebied en werden de waardevolle bomen gespaard. Aan omwonenden is middels een schriftelijke enquête gevraagd een voorkeurskeuze te maken tussen beide plannen. Het merendeel van de omwonenden heeft gekozen voor de variant met de vrijstaande woningen. De raad heeft besloten in principe in te stemmen met de plannen om op het perceel Middenlaan 1 vier vrijstaande woningen te realiseren, volgens de situatie zoals die schetsmatig op de bij het besluit behorende tekening is aangegeven, met een minimale afstand tussen de geplande bebouwing en de bestaande achtererfgrans van 20 meter (noordgrens ter hoogte van de Schimmelpenninck van der Oyelaan). Het college van burgemeester en wethouders hebben bij het nu voorliggende bestemmingsplan gebaseerd op het hiervoor bedoelde raadsbesluit. Om ervoor zorg te dragen dat de invulling van het gebied op een zo zorgvuldig mogelijke manier plaatsvindt is bovendien een ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze ontwikkelingsvisie geeft een landschappelijk en ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde bouwplannen en is als basis gebruikt bij de verdere uitwerking van de plannen en de ruimtelijke procedures. Tevens vormt deze visie een leidraad voor het beoogde beeld-/kwaliteitsniveau c.q. architectonische beeld ter plaatse voor toekomstige bewoners en andere betrokkenen. Het streefbeeld is een rustig en ingetogen plan qua architectuur dat zich schikt in zijn omgeving. De toekomstige bebouwing zal een hoogwaardig en duurzaam architectonisch karakter moeten krijgen. Het bestemmingsplan geeft de ruimtelijke kaders aan op basis waarvan een omgevingsvergunning bouw kan worden ingediend. De Welstandsnota (waarin opgenomen de doorvertaling van het beleid van de Stichtse Lustwarande) biedt het toetsingskader op basis waarvan de uiterlijke verschijningsvorm van de toekomstige woningen wordt beoordeeld. De ontwikkelingsvisie is ter aanvulling van de Welstandsnota en zorgt bovendien voor onderlinge afstemming van de nieuw te bouwen woningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft de ontwikkelingsvisie opgenomen in de afspraken die middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer zijn vastgelegd. De raad wordt tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan voorgesteld om in te stemmen met de ontwikkelingsvisie en op deze manier zal dit toetsingskader worden voor de welstandscommissie.

Ad 3.7 tot en met 3.10:

Het provinciale project Stichtse Lustwarande is een van de projecten van het programma Agenda 2010. Doelstelling van dit project is niet alleen de bescherming van natuurwaarden, maar bescherming van 'de specifieke kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande op het gebied van cultuurhistorie, landschap en natuur te beschermen en waar mogelijk te herstellen of te versterken.' Bij realisatie van dit streefbeeld staat voorop dat het niet de bedoeling is om nieuwe ontwikkelingen tegen te houden, maar juist om gebruik te maken van de dynamiek die het gebied kenmerkt. Door sturing te geven aan nieuwe initiatieven op een manier die recht doet aan het karakter van de Stichtse Lustwarande is het mogelijk een kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven.

Hiermee wordt aangesloten op het uitgangspunt (behoud door ontwikkeling) uit de nota Belvédère. Dit gedachtegoed houdt in grote lijnen in, dat de bestaande korrelstructuur zoveel mogelijk behouden dient te worden, de beboste ruimtes zoveel mogelijk open moeten worden gemaakt, de zichtlijnen dwars op het reliëf van de Heuvelrug hersteld of versterkt dienen te worden en rekening moet worden gehouden met de identiteit van het betreffende dorp. Aan deze visie wordt voldaan en verwerking ervan vindt plaats in het voorliggende bestemmingsplan. Met de beoogde inrichting van het plangebied en met name de naar de weg gekeerde zijde ervan, wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Er worden zichtlijnen naar het achterliggende gedeelte gecreëerd welke haaks op de provinciale weg liggen en daarbij zal het voorste gedeelte van het perceel open worden aangelegd. Vanwege haar bijzondere karakter is het plan in verband met het herstel en de herinrichting van het voorterrein door de Provincie opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het Agenda 2010 project "De Stichtse Lustwarande". Omdat niet op tijd gestart kon worden met de aanleg is de mogelijkheid tot de subsidiëring via dit project echter vervallen. In het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uitgewerkt en dit plan vormt de basis van de beoordeling van de bouwplannen.

Ad 3.11:

Van belang is wat het huidige bestemmingsplan aan mogelijkheden voor het gebied biedt en niet wat de feitelijke situatie op dit moment op het perceel is. 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 1600 m²) van het perceel bebouwd mogen worden. Deze mogelijkheden zouden een grotere impact op de omgeving hebben dan het plan waarvoor nu is gekozen. Nu is sprake van vier woningen met een bebouwbaar oppervlakte van in totaal maximaal 879 m² (woningen plus bijgebouwen) en een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter respectievelijk 9 meter voor de 3 voorste woningen en een goot- en bouwhoogte van 5 meter voor de achterste woning. Het "potentiële" bebouwingspercentage wordt hierdoor gehalveerd tot circa 10 %. Anders gezegd: circa 90% van het plangebied blijft hiermee onbebouwd (vergunningvrije bouwwerken buiten beschouwing gelaten). Daarnaast is de maximale goot- en bouwhoogte aanzienlijk minder dan in het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. Daarbij heeft meer dan de helft van het perceel een tuinbestemming. Van verregaande aantasting kan om die reden geen sprake zijn.

Ad 3.12:

Zie hetgeen hiervoor is gesteld onder Ad 3.7 tot en met 3.10. Aan de visie van de Stichtse Lustwarande wordt voldaan. Daarnaast 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. Door de zorgvuldige situering en inpassing van de woning op de kavels is minder kap noodzakelijk en kunnen natuur- en landschapswaarden behouden blijven en zelfs worden versterkt. Om de eventueel aanwezige natuurwaarden te inventariseren is een Quicksan uitgevoerd.

Uit de conclusies uit hoofdstuk 5 op pagina 19 van de Quicksan Flora en Fauna volgt dat, met inachtneming van de gebruikelijke voorwaarden, er geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zal zijn.

Ad 4.13 en 4.14:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder "Ad 4". Daarnaast geldt dat de afwegingen die de afstand van de woningen tot de Dorpsstraat betreffen binnen de bestemmingsplanprocedure worden gemaakt. Allereerst ligt er aan de keuze voor de locaties van de bouwvlakken een stedenbouwkundige afweging ten grondslag: Aan de Dorpsstraat is al een woning aanwezig met een ontsluitingsweg en situering van de woningen in de directe nabijheid van deze woning is stedenbouwkundig niet wenselijk. Daarnaast wordt met de voorgestelde inpassing zoveel mogelijk recht gedaan aan de bestaande groenstructuur. In de derde plaats worden er op deze manier zichtlijnen mogelijk die in overeenstemming zijn met het gedachtegoed van de Stichtse Lustwarande.

Tenslotte zal door de voorgestelde situering van de woningen de geluidsbelasting vanaf de Dorpsstraat op de gevels van de woningen lager zijn ten opzichte van plaatsing van de woningen meer naar voren. Dit heeft een gunstiger woon- en leefklimaat tot gevolg.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is de geluidssituatie onderzocht. De geluidssituatie is opgenomen in het akoestisch onderzoek van Munsterhuis Geluidsadvies (projectnummer 10.109, 11 oktober 2010). Dit onderzoek is in bijlage 4 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van twee woningen in het plangebied, vanwege het wegverkeer op de Dorpsstraat, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die genoemd is in de Wet geluidhinder. Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden, ontheffing oftewel hogere waarden verlenen. Hierbij geldt een maximale ontheffingswaarde. Voor het verlenen van een ontheffing heeft de gemeente de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder opgesteld. In deze beleidsregel zijn naast de wettelijke voorwaarden door de gemeente aanvullende eisen en inspanningsverplichtingen gesteld.

Het plan voldoet aan de eisen en inspanningsverplichtingen van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder.

Ad 5.15 en 5.16:

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de aanwezige bomen en groen. De kwaliteit van het totale bomenbestand is onderzocht. Ingrepen en verbeteringen worden noodzakelijk geacht, luidt de conclusie uit de Bomen Effect Analyse. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De aanwezige groene structuren in het plangebied vormen de basis voor de zonering van het plangebied. De meest waardevolle zones waarin zich tevens de drie waardevolle solitaire bomen bevinden zijn aangeduid met de aanduiding "bos" in de bestemming "Tuin" en uitsluitend bestemd voor bos en bebossing en de daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is het wel mogelijk om een toegangsweg aan te leggen om de achterste woning te kunnen bereiken, die de zone met aanduiding "bos" zal doorkruisen, echter zonder dat dit ten koste zal mogen gaan van de te beschermen bomen. Hiermee wordt voldoende bescherming geboden aan de te behouden groene structuur. Naast de bescherming via het bestemmingsplan geldt bovendien de bescherming die de Bomenverordening biedt.

Ad 6.17 t/m Ad 6.20

Bij onderzoeken die de Flora en Fauna in kaart moeten brengen voordat een planologische ontwikkeling doorgang mag vinden, wordt veelal in eerste instantie voor een Quicksan gekozen. Indien naar aanleiding van de uitkomsten van de Quicksan 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 Quicksan 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.

De Quicksan is geschreven voor het perceel Middenlaan 1. Dat er eenmaal gesproken wordt over Leersum op de eerste pagina is een vergissing. De inhoud van het rapport toont duidelijk aan dat op de juiste locatie is onderzocht.

Alle vogels zijn als soort op een gelijke wijze beschermd in de flora en faunawet. Beleidsmatig heeft het ministerie van EL&I onderscheid gemaakt, gericht op de mate van verantwoording en afstemming werkzaamheden versus het behoud van vaste rust en verblijfplaatsen, tussen vogels met jaarrond beschermde nesten en vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Voor de vogelsoorten waar specifieke aanpak voor gewenst is, is een lijst samengesteld door het ministerie. Soorten van deze lijst zijn niet in het plangebied waargenomen, (ook niet tijdens het veldbezoek van 27 februari 2012). Wat betreft de vleermuizen is de conclusie dat niet is geconstateerd dat het plangebied als verblijfsgebied dient. Vrijwel zeker dient het wel als foerageergebied voor vleermuizen, maar die functie zal niet nadelig wordt beïnvloed door de ontwikkeling. Er zijn voldoende alternatieven in de directe omgeving. De uitkomsten uit de Quicksan geven daarom aan dat er geen belemmeringen zijn die de ontwikkeling van het plangebied in de weg staan. Het bestemmingsplan is in die zin uitvoerbaar.

Verder geeft de Quicksan aan dat de natuurwaarde van het plangebied boven gemiddeld is, maar niet waardevol. Er is geen aanleiding om het plangebied de bestemming Natuur te geven. In het vigerende bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming "Woondoeleinden". In dat licht gezien is het voorliggende bestemmingsplan een sterke verbetering voor wat betreft de bescherming die aan de groene zones wordt gegeven. Zeer recent is in opdracht van initiatiefnemer een actualisatie van het onderzoek uitgevoerd, waarbij de uitkomsten zijn bevestigd. Het actualisatierapport is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

Ad 7.21:

De uiteindelijke kavelverdeling (dat wil zeggen: de onderlinge begrenzing van de kavels) is nog niet bepaald. In feite zal deze afhankelijk zijn van de wens van de toekomstige kopers. Het gaat daarbij om de begrenzing tussen kavels en niet om de achtergrenzen. Gesteld kan worden dat de zijdelingse begrenzing geen invloed heeft op de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande omliggende kavels. Voor een indicatie van de toekomstige kavelindeling wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Het voor het aanzicht vanaf de Dorpsstraat zo belangrijke voorste gedeelte van het plangebied met de entree van het gebied wordt in mandeligheid ondergebracht.

Ad 7.22 en 7.23:

Op het moment dat het bestemmingplan in werking zal gaan treden en er omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd en verleend, zal duidelijk zijn wat de perceelsgrootte bij de woningen zal zijn en zal duidelijk worden op welke wijze de voorgevelrooilijn loopt. De bestemming "Wonen" is op de verbeelding duidelijk weergegeven en gelezen in samenhang met de regels is voldoende duidelijk wat het toegestane gebruik voor de betreffende gronden is.

Ad 7.24;

Door de aanduiding van de gevellijn is voldoende duidelijk dat de voorgevel van de woningen in deze grens c.q. grenzen zal moeten worden gebouwd. Hiermee is beoogd duidelijkheid te creëren waar zich het achtererfgebied behorende bij de respectievelijke woning zal bevinden en in verband daarmee de plaats van de eventuele vergunningvrije bouwwerken.

Ad 8.25:

Er is geen formeel vastgelegd gemeentelijk beleid voor deze materie. Wel is in het collegeprogramma het volgende aangegeven: "(..) Hierbij wordt onder kavelsplitsing verstaan: het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-één-kap-woningen of twee vrijstaande woningen en geldt dus niet voor inbreidingslocaties".

De locatie Middenlaan 1 kan worden gezien als een inbreidingslocatie c.q. gebiedsontwikkelingslocatie. Wanneer een ontwikkeling als deze niet mogelijk zou zijn om reden van kavelsplitsing, dan zou iedere herontwikkeling in de toekomst onmogelijk zijn. En dat is niet de bedoeling. De uitspraak in het collegeprogramma over kavelsplitsing van percelen is gericht op het voorkomen van ongewenste verdichting in het bestaande straatbeeld. Op de locatie Middenlaan is er sprake van een groen en ruim opgezet gebied. Een aantal van 4 woningen op ruim 8.500 m² is laag te noemen. Van een verdichting die niet passend is in de omgeving van het plangebied is dan ook geen sprake.

Ad 8.26 en 8.27:

Nu het voorliggende plan niet strijdig is met het geldende beleid binnen de gemeente kan er ook geen sprake zijn van een opzettelijk achterwege laten van perceel- en/of kavelaanduidingen om strijd met dit beleid te verhullen. Er is om die reden dus geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 9.28 en 9.29:

Het is mogelijk om parkeernormen in bestemmingsplannen op te nemen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bouw van 4 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Om dit op de juiste manier te doen moet o.a. het parkeren goed zijn geregeld. Indien het bestemmingsplan dit niet zou regelen, zou artikel 2.5.30 van de bouwverordening, dit buiten het bestemmingsplan om, regelen. Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan stelt tot doel om bij nieuwbouw het parkeren op eigen terrein op te lossen. Voor deze locatie geldt dat rekening dient te worden gehouden met een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per uiteindelijke woning. Dit moet op het eigen terrein gebeuren. De precieze ligging van de parkeerplaatsen wordt aan de toekomstige eigenaren van de woningen overgelaten. Omdat de locatie voor de parkeerplaatsen nog niet bekend is en de gemeente daarin enige mate van vrijheid aan de toekomstige bewoner wil laten, wordt de regeling ten aanzien van strijdig gebruik uit de bestemmingsplanregels gehaald. Wel blijft van kracht, dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Meer is ook mogelijk. Theoretisch is het mogelijk om de gronden binnen de bestemming "Wonen" als parkeerplaats in te richten, maar parkeren zal te allen tijde een ondergeschikte invulling bij de Woonbestemming (bijvoorbeeld bij beroep of bedrijf aan huis) dienen te blijven. Het volledig verharderen van een perceel ten behoeve van (commerciële) parkeerplaatsen is in strijd met de bestemming.

Conclusie

Naar aanleiding van punt 9.28 en 9.29:

Artikel 4.4.1. tekst wijzigen in : Bij elke afzonderlijke woning zullen 2 parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 2,5 x 5 meter dienen te worden aangelegd ten behoeve van parkeerplaatsen voor motorvoertuigen;

Artikel 4.4.4. lid a Strijdig gebruik parkeerplaatsen wordt uit de regels verwijderd.

Voor het overige delen wij deze zienswijze niet en zal deze geen gevolgen voor het bestemmingsplan hebben.

Reclamant 2.4

Zienswijze

Geachte mevrouw/meneer,

In verband met het ontwerp bestemmingsplan Middenlaan 1 te Doorn ondersteun ik als omwonende van harte de visie van het Collectief Middenlaan.

Met vriendelijke groeten,

2.4. Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

Overwegingen

Gelet op het adres van de reclamant gaan wij ervan uit dat hiermee aansluiting wordt gezocht met de ingediende zienswijze namens de omwonenden, in deze nota behandeld onder zienswijzen 2.3. Voor de beantwoording hiervan wordt dan ook naar de beantwoording van zienswijze 2.3. verwezen.

Conclusie

Voor de conclusie wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de conclusie onder zienswijze 2.3

3. Nota van wijzigingen

Uit de conclusies bij de zienswijzen volgt, dat er naar aanleiding hiervan de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan zullen plaatsvinden:

- De bestemming “Tuin” wordt aan de noordoostzijde van het plangebied uitgebreid, waarbij de bestemming “Wonen” ter plaatse verdwijnt.
- De tekst in regel 4.4.1 wordt gewijzigd in: “Bij elke afzonderlijke woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 2,5 x 5 meter te worden gebruikt ten behoeve van parkeerplaatsen.”
- Artikel 4.4.4. lid a verwijderen.

4. Staat van wijzigingen

Toelichting:

1.	§ 5.6	Tekstactualisatie betreffende de Flora en fauna paragraaf.
----	-------	--

Regels:

1.	Artikel 4.4.1	Tekst vervangen door: "Bij elke afzonderlijke woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen met een afmeting van tenminste 2,5 x 5 meter te worden gebruikt ten behoeve van parkeerplaatsen."
2.	Artikel 4.4.4. lid a	Tekst verwijderen. Lid b wordt lid a; Lid c wordt lid b; Lid d wordt lid c.

Verbeelding:

1.	Bestemming Wonen	Bestemming Wonen in uiterste Noordoosten van het plangebied vervangen door de bestemming Tuin.
2.	Bestemming Tuin	Bestemming Wonen in het uiterste noordoosten vervangen door de bestemming Tuin.