



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van Ambtshalve Wijzigingen

Bestemmingsplan 'Het Rosarium' in Doorn.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Toelichting.....	3
1.2	Inhoud van deze nota	3
1.3	Wettelijk overleg 3.1.1 Bro.....	3
1.4	Inloopavond.....	3
2	Resultaat wettelijk overleg.....	4
2.1	Aangeschreven instanties.....	4
2.2	Geen reactie ontvangen	4
2.3	Reactie ontvangen	4
2.4	Conclusie	6
3	Resultaat naar aanleiding van de inloopavond	6
3.1	Reactie(s).....	6
3.2	Onderzoeksresultaat	6
3.3	Gemeentelijk antwoord	6
4	Ambtshalve wijzigingen	7
5	Staat van wijzigingen.....	8
5.1	Toelichting.....	8
5.2	Regels	8
5.3	Verbeelding	8

1 Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan 'Het Rosarium' in Doorn heeft ter inzage gelegen in de periode van 6 juli tot en met 16 augustus 2012 voor het indienen van zienswijzen. Tegelijkertijd is het ontwerpplan aan enkele instanties toegezonden die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden.

Op 17 juli 2012 is een inloopavond georganiseerd.

De Nota ambtshalve wijzigingen van bestemmingsplan "Het Rosarium" in Doorn heeft betrekking op wijzigingen in het bestemmingsplan, zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Dit betreffen wijzigingen die naar aanleiding van vooroverlegreacties zijn ingediend en reacties tijdens de inloopavond.

1.1 Toelichting

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de plannen om nieuwbouw op het recreatiepark Het Rosarium aan de Molenweg 4 in Doorn te realiseren. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische randvoorwaarden voor de realisering van nieuwe bebouwing op het recreatiepark het Rosarium aan de Molenweg 4 te Doorn. Het plangebied wordt begrensd door de Molenweg, de Korte Molenweg, de Dorpsstraat en (het in aanbouw zijnde) gemeentekantoor in Doorn.

1.2 Inhoud van deze nota

In deze nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- Het resultaat van het wettelijk overleg;
- Een overzicht van de reacties naar aanleiding van de inloopavond;
- De wijzigingen die in het plan naar aanleiding van het wettelijk overleg en de inloopavond in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Daarnaast ook de wijzigingen die door de gemeente noodzakelijk zijn geacht, dit zijn ambtshalve wijzigingen.

1.3 Wettelijk overleg 3.1.1 Bro.

Het ontwerp is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan de instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. 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 ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 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.

1.4 Inloopavond.

Op dinsdag 17 juli 2012 is een inloopavond georganiseerd van 19:30 uur tot 21:00 uur in De Koningshof, Kerkplein 1 in Doorn over het ontwerpbestemmingsplan. Er werd gelegenheid geboden het ontwerpplan in te zien, vragen te stellen en informatie te krijgen over het plan en het proces. Daarnaast kon een ieder ideeën, suggesties en kritieken achterlaten op een reactieformulier.

In hoofdstuk 3 wordt het resultaat van de inloopavond opgenomen.

2 Resultaat wettelijk overleg

2.1 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort;
2. Rijksgebouwendienst, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijnstraat 8, 2515 XP Den Haag;
3. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, afdeling Energie, Postbus 20401, 2500 EK Den Haag;
4. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte en Groen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht;
5. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Postbus 550, 3990 GK Houten;
6. Welstand en Monumenten Midden Nederland, Postbus 115, 3980 CC Bunnik;
7. Domeinen, Regionale directie Domeinen west, Postbus 740, 2300 AS Leiden.

2.2 Geen reactie ontvangen

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, afdeling Energie van het ministerie van E,L & I en Welstand, Monumenten Midden Nederland en Domeinen hebben geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om in overleg te treden met de gemeente over dit ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Reactie ontvangen

De reacties van de instanties die wel hebben gereageerd worden hieronder aangegeven:

1. Rijksgebouwendienst
De Rijksgebouwendienst is betrokken geweest bij het ontwerp van het bestemmingsplan. De Rijksgebouwendienst kan zich vinden in het ontwerp.

Gemeentelijk antwoord:

Deze reactie van de Rijksgebouwendienst leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Utrecht:
Geacht college,

In uw e-mail van 5 juli 2012 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Rosarium" met ingang van 6 juli gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gemeentelijk antwoord:

Deze reactie van Provincie Utrecht leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden:
Geachte,

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan "Rosarium" 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 plan voldoet 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:

- er is geen toename van het verhard oppervlak;*
- hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd.*

Wateradvies

In de toelichting wordt aangegeven dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Het is echter niet duidelijk op welke manier dit gebeurt. Wij adviseren u in de toelichting de wijze van infiltratie, bijvoorbeeld door middel van een sloot, greppel etc. op te nemen. Om infiltratie mogelijk te maken, adviseren wij om in de bestemmingsomschrijvingen specifiek een omschrijving op te nemen voor de voorzieningen ten behoeve van wateropvang, -afvoer en -verwerking. Bij de bestemming 'Natuur' is dat nu niet opgenomen.

Bij de bouwwerkzaamheden kan het zijn dat tijdelijke grondwateronttrekking nodig is. Hiervoor heeft u een melding of vergunning nodig. Deze kunt u aanvragen bij het waterschap.

Daarnaast wil ik u vragen om het vigerende beleidskader, opgenomen in bijlage 1, in de toelichting op te nemen.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u ons het definitieve bestemmingsplan toe te sturen, op het moment dat u dit heeft vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijk antwoord:

Deze reactie van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. In de toelichting wordt verduidelijkt op welke wijze infiltratie van hemelwater zal plaatsvinden;
2. In de regels wordt bij de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de gronden binnen de bestemming 'Natuur' mede bestemd zullen zijn voor wateropvang, -afvoer en -verwerking;
3. Het vigerend beleidskader wordt in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

2.4 Conclusie

De reacties van de overlegpartners resulteren in aanpassingen in Toelichting en Regels;
In § 3.4 van de Toelichting zal het gemeentelijk waterplan aan de orde komen;
In § 6.3 van de Toelichting zal het beleid van het Hoogheemraadschap worden opgenomen;
In § 6.5 van de Toelichting zal de wijze van infiltratie worden beschreven;
In artikel 4.1 van de Regels zal worden toegevoegd, dat de gronden met de bestemming Natuur, naast de in lid a tot en met f genoemde doeleinden, tevens bestemd zijn voor voorzieningen voor wateropvang, -afvoer en -verwerking.

3 Resultaat naar aanleiding van de inloopavond

3.1 Reactie(s)

Reactie Koninklijke Harmonie Doorn

Naar aanleiding van de inloopavond op dinsdag 17 juli 2012 werden door de Koninklijke Harmonie Doorn vragen gesteld over de verschillen tussen het nog vigerende bestemmingsplan 'Dorpsstraat Zuid-West' en het ontwerpbestemmingsplan 'Het Rosarium'. De Harmonie gaf daarbij aan dat de bestemming maatschappelijke doeleinden niet als strakke contour rond het harmoniegebouw gelegd moet worden, maar overeenkomstig de bestaande situatie ruimer daaromheen, opdat minimaal de bestaande verhardingen binnen de bestemming vallen. Links van het gebouw loopt een verhard pad en achter het gebouw is een terrasverharding ten behoeve van periodieke onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw en de vereiste ontsluiting / vluchtweg naar de openbare weg vanaf de aan deze zijden gelegen vluchtdeuren in het gebouw. De Harmonie gaf aan dat het niet juist zou zijn deze vlakken nu als bosbestemming aan te merken. De Harmonie gaat er vanuit dat de voorgestelde bouwvlek minimaal de huidige bebouwing in oppervlakte en volume omvat, en de beschikbare uitbreidingsruimte / bouwruimte in het huidige bestemmingsplan aan de achterzijde van het gebouw gehandhaafd blijft. Dit vanwege de groei in de Harmonievereniging en de wens om in de toekomst aan de achterzijde eventueel een aantal lesruimten aan te bouwen. Dat de uitbreiding niet het volume van de oude koepel kan en zal hebben is hen duidelijk, maar een uitbreiding van circa 3 meter, 1 laags, met een identieke nok- en goothoogte als het bestaande gebouw zou mogelijk moeten blijven.

3.2 Onderzoeksresultaat

Uit nader onderzoek van het bouwdoossier en vergelijking van de bestaande en nieuwe planologische situaties is gebleken dat de bestaande bebouwing qua afmetingen groter is dan het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan, de bestaande uitbreidingsmogelijkheden zijn verdwenen, en de verhardingen e.d. buiten het bestemmingsvlak vallen, omdat dit vlak smaller is ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan dan in het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk antwoord

Aangezien dit een aantasting betreft van bestaande planologische rechten en dit een onwenselijke situatie betreft, zal het bestemmingsvlak en het bouwblok worden aangepast overeenkomstig de nog geldende planologische situatie en zodanig vergroot worden op de verbeelding dat de bestaande bebouwing inclusief

uitbreidingsmogelijkheid binnen het bouwblok past, en ook de bijbehorende verhardingen e.d. binnen de bestemming 'Maatschappelijk' vallen in plaats van binnen de bestemming 'Natuur'. In hoofdstuk 5 Staat van wijzigingen is een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgesomd, die naar aanleiding van de inloopavond in het plan zijn verwerkt.

Conclusie:

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, aangezien het een afwijkende planologische situatie betreft vergeleken met de huidige, vigerende planologische situatie. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak zullen zodanig worden vergroot, dat deze overeenkomen met de vergunde en geldende planologische situatie.

4 Ambtshalve wijzigingen

Op welke onderdelen wordt het plan ambtshalve aangepast?

In de feitelijke situatie in het plangebied zijn paden aanwezig in de bestemming Natuur, welke nu niet als zodanig bestemd zijn. Ook in het vigerend plan zijn paden binnen de bestemming voor deze gronden mogelijk gemaakt. Om hier geen strijdigheid te creëren wordt in artikel 4.1 opgenomen dat de bestemming Natuur ook bedoeld is voor paden. Daarnaast is het ambtelijk noodzakelijk geacht te verduidelijken dat voor vellingen en herplantverplichtingen welke onder de Boswet vallen, geen omgevingsvergunning noodzakelijk is. Hierover zal in artikel 4.3.2. een lid worden toegevoegd. Het plan wordt verder ambtshalve gewijzigd op de volgende onderdelen:

1. Toelichting

- In § 3.4 van de Toelichting wordt een passage opgenomen met betrekking tot het gemeentelijk waterplan;
- In § 6.3 van de Toelichting zal het beleid van het Hoogheemraadschap worden opgenomen;
- In § 6.5 van de Toelichting wordt de wijze van infiltratie beschreven;

2. Regels

- In artikel 4.1 van de Regels wordt toegevoegd, dat de gronden met de bestemming Natuur, naast de in lid a tot en met f genoemde doeleinden, tevens bestemd zijn voor paden en voorzieningen voor wateropvang, -afvoer en -verwerking.
- In artikel 4.3.2 lid c: toevoegen: "c. werken zoals vellingen en herplantverplichtingen vallende onder de Boswet";

3. Verbeelding

- De bestemming "Natuur" wordt verkleind, ten gunste van de bestemming "Maatschappelijk" die daardoor wordt vergoot. Dit gebeurt door zowel het bouwvlak als het bestemmingsvlak te verlengen met ca. 3 meter, conform de eerder vergunde situatie.

5 Staat van wijzigingen

5.1 Toelichting

§ 3.4	Gemeentelijk Beleid	Aanvulling met Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug.
§ 6.3	Watertoets	Aanvulling op beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.
§ 6.5	Watertoets	De wijze van infiltreren wordt toegelicht.

5.2 Regels

Art. 4.1	Bestemming Natuur	Artikel 4.1 aanvullen met de tekst: “ en de daarbij behorende paden en voorzieningen voor wateropvang, -afvoer en –verwerking.”
Art. 4.3.2	Bestemming Natuur	Toevoegen lid c: “werken zoals vellingen en herplantverplichtingen vallende onder de Boswet”;

5.3 Verbeelding

1.	Bestemming Natuur	Verkleining van de bestemming Natuur ten gunste van bestemming Maatschappelijk.
2.	Bestemming Maatschappelijk	Verruiming van de bestemming Maatschappelijk aan de noordzijde van de bestemming met ca. 3 meter.
3.	Bouwvlak bij bestemming Maatschappelijk	Het bouwvlak wordt aan de noordzijde met ca. 3 meter verlengd.