

GEMEENTE ZEIST

**Nota van Beantwoording
Inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg**

behorend bij het

Bestemmingsplan Woningbouw Tolhuislaan Den Dolder

Auteurs : mRO b.v.
Opdrachtnummer : 06.147
Datum : januari 2015
Versie : v5

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	ARTIKEL 3.1.1 BRO OVERLEG	4
2.1	Gasunie.....	4
2.2	HHRs De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2 Houten	4
2.3	Provincie Utrecht	4
3	INSPRAAKREACTIES.....	5
3.1	Inspreker 1.....	5
3.2	Inspreker 2.....	9
3.3	Inspreker 3.....	13
3.4	Inspreker 4.....	18
3.5	Inspreker 5.....	20

1 INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 juli 2014 gedurende 4 weken, tot en met 30 juli 2014 ter inzage gelegen.

In totaal hebben 5 insprekers een reactie ingediend. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Het bestemmingsplan heeft eveneens het artikel 3.1.1 Bro overleg doorlopen. In totaal hebben 3 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

2 ARTIKEL 3.1.1 BRO OVERLEG

Zoals genoemd hebben 3 overlegpartners gereageerd. In navolgende is één en ander verwoord.

2.1 Gasunie

<i>Inspraak:</i>	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen
<i>Reactie gemeente:</i>	Dank voor de reactie.
<i>Conclusie:</i>	Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

2.2 HHRS De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2 Houten

<i>Inspraak:</i>	Voorafgaand proces In een ander plan op deze locatie stond dat hemelwater afkomstig van wegen niet werd geïnfiltreerd in de bodem. In de huidige versie is beschreven dat verontreinigingen van wegen voorkomen worden. Conclusie Het plan voldoet aan de belangrijkste voorwaarde nl. 'het standstill principe'. Dit houdt in dat door het plan er geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Wateradvies Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Tot slot Overleg partner verzoekt om toezenden van het rioleringsplan wanneer dat is uitgewerkt.
<i>Reactie gemeente:</i>	Dank voor de reactie. Rioleringsplan zal na uitwerking worden toegezonden.
<i>Conclusie:</i>	Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

2.3 Provincie Utrecht

<i>Inspraak:</i>	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
<i>Reactie gemeente:</i>	Dank voor de reactie.
<i>Conclusie:</i>	Het plan zal verder in procedure worden gebracht.

3 INSPRAAKREACTIES

3.1 Inspreker 1

<i>Inspraak:</i>	<p><i>Woningen grenzend aan de Tolhuislaan en eigen woonhuis</i> Het nieuwbouwplan is krap opgezet en verschilt sterk van de ruimere opzet van de huizen aan de Tolhuislaan en directe omgeving. Op de locatie waar nu een 2-onder-1 kapwoning is gepland, stond voorheen een vrijstaande hoekwoning met voorgevelrooilijn aan het Overtoomse veld gepland. De geplande 2-onder-1 kapwoning grenst aan het huis van insprekers. Zij zijn zeer verbaasd over deze wijziging en maken bezwaar tegen het nieuwe plan.</p> <p>De voorgevelrooilijn van de 2-onder-1 kap woningen in het nieuwe bouwplan staat te dicht bij de weg en is niet in lijn met de naastgelegen villa van insprekers. De kleine voortuin van de nieuwe woningen staan in schril contrast met de rest van de grote voortuinen. Het blok staat ook te dicht tegen de erfgrans van het huis insprekers gepland. Voor het nieuwbouwplan moeten ook bomen worden gekapt. Dit zorg er voor dat, samen met de bomenkap die in het verleden al heeft plaatsgevonden, het groene karakter van de omgeving wordt aangetast. Het lijkt ook niet volgens het groen structuurplan.</p> <p>Ook is de bouwhoogte en de bouwstijl van de nieuwbouw afwijkend van het huis van insprekers. In de beleving van insprekers lijkt het alsof hun huis deel uitmaakt van dit afwijkende huizenblok en aan een zijde ingebouwd wordt door nieuwbouw. Insprekers vinden dit een ongewenste situatie en zijn van mening dat dit niet in lijn is met een goed ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar het vorige bouwplan en verbeeldingen van de tunnelschets.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Het stedenbouwkundige plan is niet krappere van opzet dan de woningdichtheden die in de nabijheid aanwezig zijn of elders in Den Dolder voorkomen. De bebouwingsdichtheid van het plangebied bedraagt ca. 34 woningen per hectare. Het direct aangrenzende woongebied tussen Paduaweg en Hezer Engweg bedraagt ca. 27 won./ha. Een klein stukje verderop, heeft het gebied rond Hezer Engweg-Eekhoornlaan-Hermelijnsaan een dichtheid van eveneens ca. 34 won./ha. In Den Dolder-noord heeft bijvoorbeeld de omgeving van de Joh. van Duurenlaan ook een dichtheid van ca. 34 won./ha. Het nieuwbouww gebied rond de Meester Willemsenlaan heeft een dichtheid van ca. 32 won./ha. Geconcludeerd moet dus worden dat het bouwplan een bebouwingsdichtheid heeft die niet afwijkt van wat zowel in Den Dolder-zuid als verder in Den Dolder voorkomt. Het plan sluit dus geheel aan op de dorpse bebouwingsintensiteit van Den Dolder. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven</p>

dat het onder meer vanwege de moeilijke woningmarkt noodzakelijk is om het plan en de verkaveling aan te passen. Het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woningen naast de woning van insprekers is op ca. 3 meter uit de weg gesitueerd. De voorgevel van de woning van insprekers is op ca. 5 meter uit de weg gesitueerd. De afstand tussen de woning van insprekers en het nieuwe bouwvlak bedraagt ca. 6 meter. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de nieuwe woningen tenminste 3 meter van de perceelsgrens moeten worden gebouwd. Een dergelijke verkaveling achten wij in deze omgeving niet onaanvaardbaar.

De voormalige bedrijfsbebouwing van Overtoom heeft tot op 2,5 meter uit de erfscheiding van de betreffende woning gestaan. Het geldende bestemmingsplan laat het bouwen van bedrijfsbebouwing tot op de erfscheiding toe, en over de volle diepte van die woning. De geplande woningen komen op minimaal 4 meter uit die erfscheiding. Dat is dus een duidelijke verbetering vergeleken met de situatie zoals die in het vrij recente verleden was, en planologisch nog steeds mogelijk is.

Daar komt bij dat er bij de situering van de woningen rekening is gehouden met de privacy van insprekers. Daartoe zijn de woningen niet met de achterzijde naar de woning van insprekers gericht, maar met de zijgevel. Op die wijze zijn er geen verblijfsruimten of slaapkamers met grote raamvlakken gericht naar de woning van insprekers.

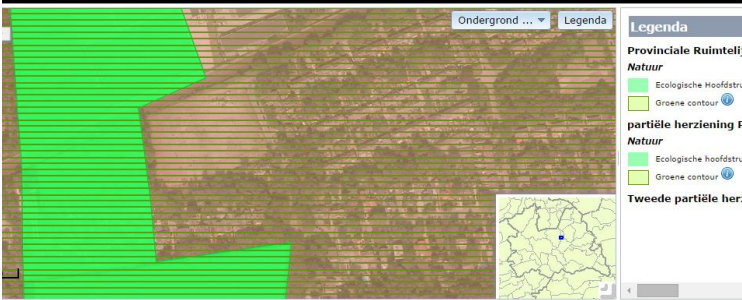
Langs de oostzijde van de Tolhuislaan is geen straatwand met een duidelijke voorgevelrooilijn aanwezig. Het ontbreken van een voortuin is niet dermate storend dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is. Het klopt dat in een deel van de directe omgeving er ook diepe voortuinen zijn, maar niet overal. Ook elders in Den Dolder komen minder diepe voortuinen voor. Overigens hebben de woningen aan de oostzijde van de Tolhuislaan voortuinen van maximaal 5 meter diep; daarvoor ligt een strook gemeentelijk openbaar groen.

De stelling dat voorgevelrooilijnen van naburige huizen overeen behoren te komen wordt door de omgeving zelf gelogenstraft. Immers zowel aan de Paduaweg als de Hezer Engweg zijn – weliswaar kleine – voorgevelverspringingen van naast elkaar gelegen woningblokken. Nog veel sterker zijn de verspringingen van de voorgevels van de bebouwing langs de Paltzerweg.

Overigens laat het geldende bestemmingsplan over een lengte van ruim 40 meter langs de Tolhuislaan bedrijfsbebouwing tot op twee meter vanuit het trottoir toe. Het plangebied was – en heeft nog de bestemming van – bedrijventerrein. Het is voor het overgrote deel bebouwd geweest en het resterende deel van het terrein is grotendeels bestraat geweest. Van een groen karakter van het plangebied was dus nagenoeg geen sprake. Door omzetting van het bedrijventerrein in een woongebied ontstaat de mogelijkheid voor tuinen en ruimte voor straatbomen. Het plan biedt dus een substantiële

	<p>mogelijkheid voor toename van het groene karakter.</p> <p>Het plangebied was voorheen een bedrijfslocatie met grootschalige bebouwing en heeft nooit deel uitgemaakt van een groenstructuur.</p> <p>De betreffende bomen zijn er gegroeid in de situatie dat het bedrijf Overtoom er nog gevestigd was, en er pal naast de bomen een inrit met parkeerterrein was. In het nu voorliggende plan komt de inrit van de woning niet dichterbij de bomen dan de vroegere inrit. Voor kap van die bomen is dus geen reden. Van kaalslag is geen sprake.</p> <p>Juist doordat het twee-onder-een-kapblokje en woning Tolhuislaan 45 verschillend zijn – in bouwstijl, enigszins in bouwhoogte en in rooilijn – ogen ze <i>niet</i> als één huizenblok.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Bouwhoogte/Goothoogte</i></p> <p>De woningen in het bouwplan bestaan uit twee woonlagen en een kap. De max. goothoogte en bouwhoogte zijn hoger dan de maximale afmetingen die gebruikelijk zijn in dit gebied.</p> <p>Verzoek: wijzigen van de afmetingen naar een goothoogte van max. 6m en bouwhoogte van max. 9m.</p> <p>Voorkeur van insprekers gaat uit naar een bouwhoogte voor de gehele nieuwbouw van 8m, gelijk aan het huis van insprekers.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>In het straatbeeld en de beleving van een woongebied heeft een hoogteverschil van 1 meter in nok- en goothoogte nauwelijks betekenis, is amper waarneembaar.</p> <p>In een woning is een dergelijk hoogteverschil voor het gebruik van ruimtes zeker van betekenis. De laatste jaren bestaat de behoefte om de hoogte van woonruimtes weer wat groter te maken dan na de oorlog lang het geval is geweest. Dat de in de omgeving van het plangebied geldende nok- en goothoogtes voor een nuttig gebruik van die woningen aan de krappe kant zijn, blijkt wel uit de zeer grote hoeveelheid dakkapellen die in de loop van de jaren op de daken zijn geplaatst, veelal op beide dakvlakken en vaak zelfs opgetrokken tot aan de nok, om de kapverdieping toch zinvol te kunnen gebruiken.</p> <p>Er is dan ook geen reden om de voorgenomen nok- en goothoogtes te verlagen.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Gebied met Wijzigingsbevoegdheid</i></p> <p>Insprekers maken bezwaar tegen de voorgestelde procedure voor het gebied met wijzigingsbevoegdheid om vooruit te kunnen lopen op de bouw van een fietstunnel.</p>

	<p>Een aparte volledige bestemmingsplanprocedure is naar mening van insprekers de enige correcte werkwijze.</p> <p><u>Gemiste samenspraak:</u> insprekers zijn van mening dat van een goede samenspraak geen sprake is geweest. Dit is mede de oorzaak dat, alle door de gemeente, opgestelde 'klankbordgroepadviezen over varianten' door de klankbordleden zijn ingetrokken.</p> <p><u>Gemiste inspraak over totaal plaatje:</u> voor het totale plaatje moeten nog diverse onderzoeken worden uitgevoerd en relevante recente ontwikkelingen na het raadsbesluit van 2008 worden meegewogen. Relevant om te weten in het kader van de nieuwe ontwikkelingen is, dat de realisatie van een fietstunnel niet meer aan de orde is omdat de Montessori school recent is gesloten en leeg staat.</p> <p><u>Gebrek aan opgebouwd vertrouwen in College van B&W:</u> het baart insprekers zorgen dat de belangenafweging op veiligheid omtrent de tunnel bij het College van B&W komt te liggen. Het College heeft in het verleden geen gehoor gegeven aan de oproep om mee te werken aan een onafhankelijk veiligheidsonderzoek. Dit is op initiatief en kosten van de burgers uitgevoerd door Alterra. Dit laat zien hoe het College in deze zaak staat.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen is tegemoet gekomen. Het plan is aangepast en de wijzigingsbevoegdheid is uit dit bestemmingsplan verwijderd. Dit bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden meer om een fietstunnel te realiseren.</p> <p>Dat betekent niet dat de beoogde fietstunnel nu definitief van de baan is. Op dit moment en in dit bestemmingsplan is besluitvorming hierover echter niet aan de orde. Te zijner tijd zal daarvoor een separate ruimtelijke procedure voor worden gevoerd. Dat zal op de voorgeschreven wijze aan een ieder bekend worden gemaakt, met alle daarbij horende mogelijkheden van bezwaar en beroep.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast en is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6 van de regels geschrapt, en de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' van de verbeelding verwijderd.</p>
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Leefmilieu</i></p> <p>Het wijzigen van het bestemmingsplan van het (nu bos) gebied/EHS naar woningbouw heeft zonder twijfel impact op het leefklimaat/milieu. Het draagvlak voor het bouwplan is mede afhankelijk in hoeverre de bezwaren doorgevoerd worden in het ontwerpplan.</p>

<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Het plangebied was voorheen een bedrijfsterrein met grootschalige bebouwing. Het is nooit bosgebied geweest en maakt ook geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (zie figuur).</p>  <p><i>Figuur: Provinciale EHS.</i></p> <p>Wel steekt het beoogde geluidsschermbreedte 5 meter in de EHS. Het beoogde geluidsschermbreedte komt parallel aan de spoorwegverbinding Utrecht - Amersfoort te staan. In de huidige situatie vormt deze spoorwegverbinding reeds een grote barrière voor een groot aantal soorten. Het betreft soorten die in de huidige situatie al geen gebruik kunnen maken van de, tegen het plangebied gelegen, EHS. De EHS op deze locatie is in de huidige situatie met name geschikt voor vliegende soorten (vogels, vleermuizen en insecten), soorten met een (zeer) klein territorium en soorten die zich aangepast hebben aan een meer stedelijke omgeving (bijvoorbeeld egels). Deze soorten zullen als gevolg van de realisatie van 5 meter geluidsschermbreedte geen of nagenoeg geen effect ondervinden. Het verlies aan oppervlakte is minimaal en extra barrière werking als gevolg van het geluidsschermbreedte is nihil/verwaarloosbaar. De aantasting van de EHS is dan ook zeer beperkt en zeker niet significant.</p> <p>Wat betreft spoorweglawaai is het onderhavige bouwplan een verbetering van het leefklimaat van insprekers. Het geluidsschermbreedte en de woningen zullen een deel van het spoorweglawaai op de woningen van insprekers wegnemen. Voor het overige is de impact op het leefklimaat/milieu van insprekers niet zodanig dat van een onaanvaardbare situatie sprake is.</p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p>De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

3.2 Inspreker 2

<p><i>Inspraak:</i></p>	<p>1. Wijzigingsbevoegdheidsprocedure van gebied "Groen"</p> <p>De openbare strook Groen in het project wordt zeer op prijs gesteld, mede door het schaarse openbare groen in het</p>
-------------------------	--

	<p>overige plangebied.</p> <p>Insprekers zijn zeer verontwaardigd over de voorgestelde ruimtelijke procedure om het stukje groen met een wijzigingsprocedure op te nemen en zijn van mening dat dit verstrekkende gevolgen heeft.</p> <p>Als gevolg van het ontbreken van een gedegen samenspraak en inspraakprocedure zijn, alle door de gemeente, opgestelde 'klankbordgroepadviezen over varianten' door de klankbordleden ingetrokken.</p> <p>Insprekers zien de voorgestelde procedure als een slinkse manier van B&W en de ontwikkelaar om snel de plannen door te drukken zonder een raadsdebat en publieke verantwoording te hoeven aangaan.</p> <p>Er zijn tal van (nieuwe) aspecten en ontwikkelingen die de raad niet heeft kunnen afwegen.</p> <p>De handelwijze gaat ten koste van het vertrouwen en draagvlak voor het plan.</p> <p>Insprekers verzoeken om een separate ruimtelijke procedure te doorlopen. Dit is de enige correcte procedure.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Aan het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen is tegemoet gekomen. Het plan is aangepast en de wijzigingsbevoegdheid is uit dit bestemmingsplan verwijderd. Dit bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden meer om een fietstunnel te realiseren.</p> <p>Dat betekent niet dat de beoogde fietstunnel nu definitief van de baan is. Op dit moment en in dit bestemmingsplan is besluitvorming hierover echter niet aan de orde.</p> <p>Te zijner tijd zal daarvoor een separate ruimtelijke procedure voor worden gevoerd. Dat zal op de voorgeschreven wijze aan een ieder bekend worden gemaakt, met alle daarbij horende mogelijkheden van bezwaar en beroep.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast en is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6 van de regels geschrapt, en de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied' van de verbeelding verwijderd.</p>
<i>Inspraak:</i>	<p>2. Bouwplan</p> <p>Insprekers zijn het vertrouwen in de gemeente kwijt en staan negatief tegenover het gehele bouwplan.</p> <p>De enige juiste procedure die gevolgd moet worden, is een separate ruimtelijke procedure.</p> <p>Hiermee rekening houdend is er een viertal bezwaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goot- en bouwhoogte: deze hoogtes behoren afgestemd te zijn op de omgeving. Dit betekent een verlaging van de goothoogte naar max. 6m en een bouwhoogte van max. 9m; • Geluidsoverlast: het nieuwe plan is een sterke achteruitgang op de akoestiek en leefmilieu van omwonenden. Insprekers missen de argumentatie waarom is afgestapt van de eerder voorgestelde raildempers. Het doortrekken van een geluidsscherm in de smalle EHS is geen optie.

	<ul style="list-style-type: none"> • Groen: de buurt hecht zeer aan groen. De bestemming 'Tuin' in het huidige plan valt nu onder de bestemming 'Wonen'. Ook dienen er geen bomen meer gekapt te worden mede gezien de kaalslag in het verleden. • Woningen grenzend aan Tolhuislaan: bij de inplanning van de 2-onder-1 kapwoningen is geen rekening gehouden met de omgeving. In tegenstelling tot de grote voortuinen van de bestaande woningen, hebben de geplande woningen een kleine tuin. De voorgevelrooilijn loopt niet gelijk aan het naburige vrijstaande huis en de afstand tussen de naastgelegen vrijstaande woning moet ook worden vergroot. <p>Insprekers verzoeken het plan aan te passen aan genoemde aspecten.</p>
<p><i>Reactie gemeente:</i></p>	<p>Hiervoor is al gemeld dat aan het verzoek om de wijzigingsbevoegdheid te schrappen is tegemoet gekomen. Het plan is aangepast en de wijzigingsbevoegdheid is uit dit bestemmingsplan verwijderd. Dit bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden meer om een fietstunnel te realiseren.</p> <p>Dat betekent niet dat de beoogde fietstunnel nu definitief van de baan is. Op dit moment en in dit bestemmingsplan is besluitvorming hierover echter niet aan de orde. Te zijner tijd zal daarvoor een separate ruimtelijke procedure voor worden gevoerd. Dat zal op de voorgeschreven wijze aan een ieder bekend worden gemaakt, met alle daarbij horende mogelijkheden van bezwaar en beroep.</p> <p><i>Goot- en bouwhoogte:</i> De toegestane maximum goothoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 11 meter, is in deze omgeving aanvaardbaar. In het straatbeeld en de beleving van een woongebied heeft een hoogteverschil van 1 meter in nok- en goothoogte nauwelijks betekenis, is amper waarneembaar. In een woning is een dergelijk hoogteverschil voor het gebruik van ruimtes zeker van betekenis. De laatste jaren bestaat de behoefte om de hoogte van woonruimtes weer wat groter te maken dan na de oorlog lang het geval is geweest. Dat de in de omgeving van het plangebied geldende nok- en goothoogtes voor een nuttig gebruik van die woningen aan de krappe kant zijn, blijkt wel uit de zeer grote hoeveelheid dakkapellen die in de loop van de jaren op de daken zijn geplaatst, veelal op beide dakvlakken en vaak zelfs opgetrokken tot aan de nok, om de kapverdieping toch zinvol te kunnen gebruiken. Er is dan ook geen reden om de voorgenomen nok- en goothoogtes te verlagen.</p> <p><i>Geluidsoverlast:</i> Het oude plan is niet meer aan de orde. Hier staat alleen het onderhavige bestemmingsplan ter discussie. Ook met het onderhavige bestemmingsplan zullen omwonenden minder last hebben van spoorweglawaai (vergeleken met de huidige situatie) omdat het nieuwe geluidscherm en de nieuwe</p>

	<p>woningen een deel van het spoorweglawaai opvangen.</p> <p>Terecht is bij de inspraak aangegeven dat er in het geluidonderzoek gebruik was gemaakt van te lage verkeersgegevens op de Tolhuislaan. Daarop heeft aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden op basis van de juiste verkeersgegevens.</p> <p>Daaruit komt naar voren dat het wegverkeerslawaai ook bij de juiste verkeersgegevens geen probleem is. Met de plaatsing van het geluidsscherm en het vaststellen van hogere waarden voor een deel van de woningen, kan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder worden voldaan. De procedure voor de vaststelling van de hogere waarden wordt gelijktijdig doorlopen met de procedure van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor de plaatsing van een klein deel van het geluidsscherm in de EHS heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Aan de noordwestzijde van het plangebied steekt het beoogde geluidsscherm een klein stuk in de EHS (5 meter). Het beoogde geluidsscherm komt parallel aan de spoorwegverbinding Utrecht - Amersfoort te staan. In de huidige situatie vormt deze spoorwegverbinding reeds een grote barrière voor een groot aantal soorten. Het betreft soorten die in de huidige situatie al geen gebruik kunnen maken van de, tegen het plangebied gelegen, EHS. De EHS op deze locatie is in de huidige situatie met name geschikt voor vliegende soorten (vogels, vleermuizen en insecten), soorten met een (zeer) klein territorium en soorten die zich aangepast hebben aan een meer stedelijke omgeving (bijvoorbeeld egels). Deze soorten zullen als gevolg van de realisatie van 5 meter geluidsscherm geen of nagenoeg geen effect ondervinden. Het verlies aan oppervlakte is minimaal en extra barrière werking als gevolg van het geluidsscherm is nihil/verwaarloosbaar. De aantasting van de EHS is dan ook zeer beperkt en zeker niet significant.</p> <p><i>Groen:</i> Het plangebied was voorheen een bedrijfslocatie met grootschalige bebouwing. Het is nooit een groengebied geweest en heeft ook nooit deel uitgemaakt van een groenstructuur. In de tuinbestemming wordt geregeld dat er voor de voorgevel geen bebouwing is toegestaan, behalve een terreinafscheiding met een hoogte van maximaal 1 meter. In de onderhavige woonbestemming is ook geregeld dat er voor de voorgevel geen bebouwing is toegestaan, behalve een lage terreinafscheiding. Deze regeling komt inhoudelijk overeen met een tuinbestemming. Van kaalslag is geen sprake. Hier was voorheen een bedrijfsterrein met grootschalige bebouwing.</p> <p><i>Woningen grenzend aan Tolhuislaan:</i> In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het onder meer vanwege de moeilijke woningmarkt noodzakelijk is om het plan en de verkaveling aan te passen. Het bouwvlak voor de beoogde nieuwe woningen naast de woning van insprekers is op ca. 3 meter uit de weg gesitueerd. De</p>
--	---

	<p>voorgevel van de woning van insprekers is op ca. 8 meter uit de weg gesitueerd. De afstand tussen de woning van insprekers en het nieuwe bouwvlak bedraagt ca. 7 meter. Een dergelijke verkaveling achten wij in deze omgeving niet onaanvaardbaar.</p> <p>De voormalige bedrijfsbebouwing van Overtoom heeft tot op 2,5 meter uit de erfscheiding van de betreffende woning gestaan. Het geldende bestemmingsplan laat het bouwen van bedrijfsbebouwing tot op de erfscheiding toe, en over de volle diepte van die woning. De geplande woningen komen op minimaal 4 meter uit die erfscheiding. Dat is dus een duidelijke verbetering vergeleken met de situatie zoals die in het vrij recente verleden was, en planologisch nog steeds mogelijk is.</p> <p>Langs de oostzijde van de Tolhuislaan is geen straatwand met een duidelijke voorgevelrooilijn aanwezig. Het ontbreken van een voortuin is niet dermate storend dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is. Het klopt dat in een deel van de directe omgeving er ook diepe voortuinen zijn, maar niet overal. Ook elders in Den Dolder komen minder diepe voortuinen voor. Overigens hebben de woningen aan de oostzijde van de Tolhuislaan voortuinen van maximaal 5 meter diep; daarvoor ligt een strook gemeentelijk openbaar groen.</p> <p>De stelling dat voorgevelrooilijnen van naburige huizen overeen behoren te komen wordt door de omgeving zelf gelogenstraft. Immers zowel aan de Paduaweg als de Hezer Engweg zijn – weliswaar kleine – voorgevelverspringingen van naast elkaar gelegen woningblokken. Nog veel sterker zijn de verspringen van de voorgevels van de bebouwing langs de Paltzerweg.</p> <p>Overigens laat het geldende bestemmingsplan over een lengte van ruim 40 meter langs de Tolhuislaan bedrijfsbebouwing tot op twee meter vanuit het trottoir toe. Het plangebied was – en heeft nog de bestemming van – bedrijventerrein. Het is voor het overgrote deel bebouwd geweest en het resterende deel van het terrein is grotendeels bestraat geweest. Van een groen karakter van het plangebied was dus nagenoeg geen sprake. Door omzetting van het bedrijventerrein in een woongebied ontstaat de mogelijkheid voor tuinen en ruimte voor straatbomen. Het plan biedt dus een substantiële mogelijkheid voor toename van het groene karakter.</p>
<p><i>Conclusie:</i></p>	<p>Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast en is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6 van de regels geschrapt, en de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' van de verbeelding verwijderd. Voor het overige geeft deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

3.3 Inspreker 3

<p><i>Inspraak:</i></p>	<p>1. Planproces</p>
-------------------------	-----------------------------

	<p>Het plan betreft een transformatie van een bedrijvenlocatie in een woningbouwlocatie.</p> <p>Voor dit plan is al eerder een bouwvergunning en een kapvergunning afgegeven.</p> <p>De plannen voor de bouw van dit nieuwe woongebiedje liggen al enige tijd stil. Mede gezien de moeizaam verlopende besluitvorming.</p> <p>De grond ligt al enige tijd braak. Het aangepaste plan voorziet in de bouw van 42 grondgebonden woningen. Ook is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een voetgangers- en fietstunnel onder het spoor. De aanleg hiervan is middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Inspreker geeft hier een korte samenvatting van het planproces.
<i>Conclusie:</i>	Inspreker verzoekt hier niet om aanpassing van het plan.
<i>Inspraak:</i>	<p>2. Specifieke aspecten</p> <p>Gezien de ligging van het plangebied is het niet eenvoudig deze locatie tot ontwikkeling te brengen.</p> <p>Het gebied grenst ook direct aan de EHS en in het bijzonder de ecologische corridor. Ook de bodemverontreiniging is mogelijk nog een belemmering voor de beoogde woningbouw.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Op alle aspecten zal hierna worden ingegaan.
<i>Conclusie:</i>	Inspreker verzoekt hier niet om aanpassing van het plan.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Akoestisch onderzoek</i></p> <p>In de loop van de tijd zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd mede omdat de plannen steeds wisselden.</p> <p>De locatie grenst direct aan het spoor Utrecht-Amersfoort. Duidelijk is dan ook dat de locatie alleen kan worden ontwikkeld als daarvoor een hogere waarde-procedure wordt gevoerd en een groot aantal specifieke maatregelen worden genomen.</p> <p>Het is inspreker niet duidelijk wat binnen dat kader de in het uitgevoerde akoestische onderzoek aangegeven zogenaamde 'Geluidsproductieplafonds' voor de gegeven locatie nu precies betekenen.</p> <p>Het is inspreker niet duidelijk of wel de juiste gegevens voor diverse wegen zijn ingevoerd, inclusief de verkeersproductie door het plan zelf. Waarbij inspreker zich afvraagt of wel rekening is gehouden met het huidige gebruik van de Tolhuislaan en het toekomstige gebruik van de Tolhuislaan, gezien de functie die daaraan in het VCP Den Dolder is toegekend. Inspreker verzoekt om daar nog eens goed naar te kijken en bij de berekeningen met diverse scenario's rekening te houden.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p><i>Akoestisch onderzoek:</i></p> <p>Terecht is door inspreker aangegeven dat er in het geluidonderzoek gebruik was gemaakt van te lage verkeersgegevens op de Tolhuislaan. Daarop heeft aanvullend</p>

	<p>akoestisch onderzoek plaatsgevonden op basis van de juiste verkeersgegevens.</p> <p>Daaruit komt naar voren dat het wegverkeerslawaai ook bij de juiste verkeersgegevens geen probleem is. Met de plaatsing van het geluidscherm en het vaststellen van hogere waarden voor een deel van de woningen, kan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder worden voldaan. De procedure voor de vaststelling van de hogere waarden wordt gelijktijdig doorlopen met de procedure van het bestemmingsplan.</p>
Conclusie:	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Inspraak:	<p>EHS</p> <p>Het plan grenst direct aan de EHS en wel de ecologische verbinding tussen Den Dolder en Bilthoven.</p> <p>Zolang de kavels/panden nog niet zijn verworven, dient aan de bostuinen van de woningen aan de Paltzerweg, mede ook een bepaalde groenzone op het voormalige Overtoomterrein direct grenzend aan de betreffende bostuinen, in ecologische zin een bepaald belang te worden toegekend waarbij het m.n. om de verplaatsing van kleinere dieren gaat.</p> <p>Insprekers verzoeken de ecologische functie open te houden en het plan hierop aan te passen. In dat kader zou het mooi zijn om aan de geplande woningen Paltzerweg 185-193 een groene bestemming te geven.</p> <p>Dit gedeelte heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd (GD)'. Het deel waar het om gaat valt echter buiten het zg. bouwvlak. Een bestemming 'Groen' zou zondermeer in overeenstemming zijn.</p>
Reactie gemeente:	<p>De EHS is hier ten westen van het plangebied gesitueerd (zie figuur).</p>  <p><i>Figuur: Provinciale EHS.</i></p> <p>Langs de westkant van het plangebied zijn dan ook achtertuinen voorzien.</p> <p>Voor de ecologische verbindingzone vormen de woningen langs de Paltzerweg inderdaad een barrière. De woningen hebben echter grote groen tuinen. Het onderhavige plangebied sluit daarop aan. Voor een ecologische verbinding is dat niet optimaal, maar voor de kleinere dieren die de barrière langs de Paltzerweg hebben geslecht, zullen ook de tuinen van het onderhavige plangebied (die buiten de EHS</p>

	<p>zijn gesitueerd) geen onneembare hindernis vormen.</p> <p>Aan de noordwestzijde van het plangebied steekt het beoogde geluidsscherm een klein stuk in de EHS (5 meter). Het beoogde geluidsscherm komt parallel aan de spoorwegverbinding Utrecht - Amersfoort te staan. In de huidige situatie vormt deze spoorwegverbinding reeds een grote barrière voor een groot aantal soorten. Het betreft soorten die in de huidige situatie al geen gebruik kunnen maken van de, tegen het plangebied gelegen, EHS. De EHS op deze locatie is in de huidige situatie met name geschikt voor vliegende soorten (vogels, vleermuizen en insecten), soorten met een (zeer) klein territorium en soorten die zich aangepast hebben aan een meer stedelijke omgeving (bijvoorbeeld egels). Deze soorten zullen als gevolg van de realisatie van 5 meter geluidsscherm geen of nagenoeg geen effect ondervinden. Het verlies aan oppervlakte is minimaal en extra barrière werking als gevolg van het geluidsscherm is nihil/verwaarloosbaar. De aantasting van de EHS is dan ook zeer beperkt en zeker niet significant.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>FFW</i></p> <p>Het betreffende terrein ligt al enige tijd braak. Er heeft zich ter plaatse een rijke kruidenvegetatie ontwikkeld en op bepaalde plekken vindt bosvorming plaats. Dit maakt het bijzonder geschikt voor o.a. vlinders, hazelworm, levendbarende hagedis en de zandhagedis. Ook heeft het gebied een functie als foerageergebied en mogelijk ook als vaste-/migratieroute voor vleermuizen.</p> <p>De conclusie van het uitgevoerde natuuronderzoek is, dat het gebied voor bepaalde soorten vleermuizen een beperkte functie als foerageergebied heeft. Er wordt niet verwacht dat door het wegvallen van deze functie de vereiste gunstige staat van instandhouding op lokaal niveau negatieve effecten ondervindt.</p> <p>Bij ontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met de algemene voorwaarden uit de FFW.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Bij de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de algemene voorwaarden uit de FFW.
<i>Conclusie:</i>	Inspreker vraagt hier niet om een aanpassing van het plan.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Geluidsschermen</i></p> <p>Om de ecologische functie van de ecologische corridor tussen Den Dolder en Bilthoven zo optimaal mogelijk te houden, zou het beoogde geluidsscherm langs het spoor niet met 5m moeten worden verlengd maar ter plaatse de contouren van de wijk moeten volgen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Het beoogde geluidsscherm steekt voor een beperkt deel (5 meter) de EHS in. Het geluidsscherm komt parallel aan de

	<p>spoorwegverbinding Utrecht - Amersfoort te staan. In de huidige situatie vormt deze spoorwegverbinding reeds een grote barrière voor een groot aantal soorten. Het betreft soorten die in de huidige situatie al geen gebruik kunnen maken van de, tegen het plangebied gelegen, EHS. De EHS op deze locatie is in de huidige situatie met name geschikt voor vliegende soorten (vogels, vleermuizen en insecten), soorten met een (zeer) klein territorium en soorten die zich aangepast hebben aan een meer stedelijke omgeving (bijvoorbeeld egels). Deze soorten zullen als gevolg van de realisatie van 5 meter geluidsscherm geen of nagenoeg geen effect ondervinden. Het verlies aan oppervlakte is minimaal en extra barrière werking als gevolg van het geluidsscherm is nihil/verwaarloosbaar. De aantasting van de EHS is dan ook zeer beperkt en zeker niet significant.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Groen</i></p> <p>Inspreker adviseert om in het plan aan te geven hoe invulling wordt gegeven aan de herplantplicht van de inmiddels al gekapte 28 bomen. Hierdoor kan worden gezien hoe ecologische relaties met aangrenzende natuur kunnen worden versterkt.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Op dit moment bestaat daarover nog geen duidelijkheid. Het plan biedt echter voldoende ruimte voor een zorgvuldige herplant van bomen. In het vervolgtraject zal inspreker door de ontwikkelaar worden betrokken bij de herplant op het terrein. Uitgangspunt daarbij zijn de afspraken die zijn gemaakt bij de eerder gelopen planologische procedures/oude bouwvergunningen.
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Bodem</i></p> <p>Op de locatie komt ook bodemverontreiniging voor. De sanering is reeds opgestart, ook wordt een monitoringsprogramma uitgevoerd. Het blijft echter onduidelijk of de locatie al door de provincie is vrijgegeven. Vraag is of de aanwezige restverontreiniging het bouwplan toch niet in de weg staat.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Uit de eidevaluatie van de extensieve fase van de bodemsanering (23 juli 2014) blijkt dat er geen actieve nazorg meer noodzakelijk is en dat de restverontreiniging het bouwplan niet in de weg staat.</p> <p>De provincie heeft echter nog geen eindoordeel gegeven. In overleg met de provincie zal dan worden bepaald of nog maatregelen nodig zijn vanwege de restverontreiniging. Overigens is ten behoeve van het afgeven van een omgevingsvergunning voor bouwen een nieuw</p>

	bodemonderzoek noodzakelijk.
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	3. Conclusie Insprekers zijn van mening dat wat de verkaveling betreft alsnog gekeken moet worden naar mogelijke optimalisaties, ook gezien de ligging nabij EHS.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS en de EHS heeft in Utrecht geen externe werking. Wel steekt het beoogde geluidsscherm voor een beperkt deel (5 meter) de EHS in. Het beoogde geluidsscherm komt parallel aan de spoorwegverbinding Utrecht - Amersfoort te staan. In de huidige situatie vormt deze spoorwegverbinding reeds een grote barrière voor een groot aantal soorten. Het betreft soorten die in de huidige situatie al geen gebruik kunnen maken van de, tegen het plangebied gelegen, EHS. De EHS op deze locatie is in de huidige situatie met name geschikt voor vliegende soorten (vogels, vleermuizen en insecten), soorten met een (zeer) klein territorium en soorten die zich aangepast hebben aan een meer stedelijke omgeving (bijvoorbeeld egels). Deze soorten zullen als gevolg van de realisatie van 5 meter geluidsscherm geen of nagenoeg geen effect ondervinden. Het verlies aan oppervlakte is minimaal en extra barrière werking als gevolg van het geluidsscherm is nihil/verwaarloosbaar. De aantasting van de EHS is dan ook zeer beperkt en zeker niet significant. Dat neemt niet weg dat de gekozen bebouwingsdichtheid voldoende ruimte laat voor de ontwikkeling van groene tuinen die een goede overgang vormen naar de EHS. In dat kader zal inspreker ook worden betrokken bij de herplant van bomen op het terrein. Uitgangspunt daarbij zijn de afspraken die zijn gemaakt bij de eerder gelopen planologische procedures/oude bouwvergunningen.
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

3.4 Inspreker 4

<i>Inspraak:</i>	Inspreker is van mening dat het plan niet voldoende uitgewerkt is op de volgende punten: 1. De Hoek Tolhuislaan – Paduaweg is te klein. De huidige bocht is in het plan niet ruimer geworden. In beide straten staan auto's geparkeerd tot aan de bocht waardoor er sprake is van beperkt zicht.
<i>Reactie gemeente:</i>	Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een herstructurering van de Tolhuislaan-Paduaweg. Dat is ook niet

	nodig aangezien de capaciteit van deze wegen voldoende is om het extra verkeer als gevolg van de nieuwe woningen te kunnen afwikkelen. Om de verkeersveiligheid op dit punt te garanderen is met de ontwikkelaar afgesproken dat de aansluiting op de Tolhuislaan met een plateau zal worden uitgevoerd. Mocht dat onvoldoende blijken voor een toekomstige situatie dan kunnen altijd nog aanvullende verkeersmaatregelen worden genomen.
<i>Conclusie:</i>	De reactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p>2. Parkeerproblemen door de aanzuigende werking van de tunnel.</p> <p>Op doordeweekse dagen zullen ouders hun kinderen uit laten stappen op deze hoek. In de weekeinden zullen sporters de tunnel naar het DOSC-terrein nemen en de auto's aan de Tolhuislaan of Paduaweg parkeren.</p> <p>Inspreker draagt als simpele en goedkope oplossing aan om de Paduaweg vanaf de Marterlaan eenrichtingsverkeer te maken t/m de Tolhuislaan kruising Paltzerweg.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Voor zover de reactie een verzoek behelst om de fietstunnel te schrappen is aan dit verzoek tegemoet gekomen. Het plan is aangepast en de wijzigingsbevoegdheid is uit dit bestemmingsplan verwijderd. Dit bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden meer om een fietstunnel te realiseren.</p> <p>Dat betekent niet dat de beoogde fietstunnel nu definitief van de baan is. Op dit moment en in dit bestemmingsplan is besluitvorming hierover echter niet aan de orde. Te zijner tijd zal daarvoor een separate ruimtelijke procedure voor worden gevoerd. Dat zal op de voorgeschreven wijze aan een ieder bekend worden gemaakt, met alle daarbij horende mogelijkheden van bezwaar en beroep.</p>
<i>Conclusie:</i>	Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan aangepast en is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6 van de regels geschrapt, en de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied' van de verbeelding verwijderd.
<i>Inspraak:</i>	<p>Inspreker geeft een oplossing voor beide problemen nl. door de Paduaweg eenrichtingsverkeer te maken vanaf de Marterlaan tot en met de Tolhuislaan kruising Paltzerweg. Gevolg hiervan zal zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een goede doorstroming van het verkeer vanaf de Dolderseweg en de AH; • geen opstoppingen en overlast door parkeren; • geen extra verkeersdruk van sluipverkeer; • geen extra investeringen voor aanpassing van wegen nodig.
<i>Reactie gemeente:</i>	Wat betreft de voorgestelde eenrichtingsmaatregel voor de Paduaweg zij er op gewezen dat in een bestemmingsplan

	<p>geen verkeersmaatregelen kunnen worden vastgesteld. Daarover kan in dit kader dan ook geen beslissing worden genomen door de Raad.</p> <p>Los daarvan is de voorgestelde eenrichtingsmaatregel voor de Paduaweg eerder aan de orde geweest bij het Verkeerscirculatieplan Den Dolder. In dat kader heeft de Gemeenteraad, na afweging van alle betrokken belangen, besloten om niet tot eenrichtingsverkeer op de Paduaweg over te gaan. Zoals gezegd is de capaciteit van de Paduaweg voldoende om het extra verkeer als gevolg van de beoogde woningbouw en een eventuele langzaam-verkeertunnel te kunnen verwerken. Deze beoogde ontwikkelingen vormen op dit moment dan ook geen aanleiding om op het standpunt van de Raad terug te komen.</p>
<i>Conclusie:</i>	De reactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

3.5 Inspreker 5

<i>Inspraak:</i>	<p><i>Vrijstelling regels</i></p> <p>De conclusie van initiatiefnemer om niet te kunnen voorzien in sociale woningbouw conform de regels, is niet onderbouwd. De regels gelden in beginsel voor elke perceelomvang.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Het punt is dat de initiatiefnemer een deel van zijn gronden heeft afgestaan ten behoeve van de toekomstige realisering van een langzaam-verkeertunnel onder het spoor. De omvang van het resterende terrein werd daardoor zodanig dat een invulling met sociale woningbouw door de hogere dichtheden op deze locatie niet langer gewenst is. Om die reden heeft initiatiefnemer vrijstelling verkregen.
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Strijd met huidige bestemmingsplan</i></p> <p>Insprekers vinden het niet eerlijk dat het nieuwe bouwplan toestemming zou krijgen om in strijd is met de huidige groenbestemming te gaan bouwen. Juist het behoud van groen was voor vorige bewoners reden om de grond niet te kopen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	Ten onrechte veronderstellen insprekers, dat er gebouwd gaat worden in de groenstrook achter hun tuin. In het geldende bestemmingsplan is een strook groen achter de tuin van insprekers bestemd voor 'Bos-Tuin'. Uit de kaartuitsneden hierna blijkt dat deze groenstrook behouden blijft. De groenstrook is niet bij de ontwikkeling betrokken en er wordt dus niet gebouwd in strijd met een geldende groenbestemming.

	 <p>Geldende bestemmingsplan. Voorontwerp bestemmingsplan.</p>
<i>Conclusie:</i>	
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Groen in de omgeving</i> In het plan is weinig terug te zien van het voorschrift dat in een aanzienlijke mate van groenvoorziening voorzien moet worden. De woningdichtheid van het plan is veel hoger dan elders in Den Dolder.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Het plan voorziet in woningbouw op een voormalig bedrijfsterrein met grootschalige bebouwing. De woningdichtheid is niet groter dan elders in Den Dolder en ook de invulling met openbaar groen, tuinen en bermen wijkt niet wezenlijk af van de omgeving. Op dit punt bestaat er geen strijdigheid. De woningdichtheid van het plangebied bedraagt ca. 34 woningen per hectare. Het direct aangrenzende woongebied tussen Paduaweg en Hezer Engweg bedraagt ca. 27 won./ha. Een klein stukje verderop, heeft het gebied rond Hezer Engweg-Eekhoornlaan-Hermelijnslaan een dichtheid van eveneens ca. 34 won./ha. In Den Dolder-noord heeft bijvoorbeeld de omgeving van de Joh. van Duurenlaan ook een dichtheid van ca. 34 won./ha. Het nieuwbouwgebied rond de Meester Willemsenlaan heeft een dichtheid van ca. 32 won./ha. Geconcludeerd moet dus worden dat het bouwplan een bebouwingsdichtheid heeft die niet afwijkt van wat zowel in Den Dolder-zuid als verder in Den Dolder voorkomt. Het plan sluit dus geheel aan op de dorpse bebouwingsintensiteit van Den Dolder.</p>
<i>Conclusie:</i>	<p>De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Bomen</i> In het plan wordt op een aantal plaatsen gesuggereerd dat er geen bomen in het gebied staan. Dit is onjuist. Op de grens met de tuin van insprekers staan 3 forse larixen. Het plan is tevens tegenstrijdig t.a.v. de aanwezige bomen. Er staat dat alle vegetatie zal worden verwijderd.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>In de quickscan flora en fauna wordt inderdaad beschreven dat er geen bomen in het plangebied meer staan. Zoals</p>

	<p>inspreker zelf ook al aangeeft staan de betreffende bomen echter op de grens met de tuin. Deze bomen zullen naar verwachting niet gekapt worden. Indien ten tijde van de uitvoering van het plan blijkt dat de 3 larixen wel gekapt moeten worden zal hiervoor een vergunning worden aangevraagd. Inspreker heeft op dat moment opnieuw de gelegenheid om een reactie/zienswijze in te dienen.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
<i>Inspraak:</i>	<p><i>Dieren</i> De bomen worden gebruikt als vaste route door eekhoorns. Insprekers zijn voor het behoud van de bomen en tegen het rooien. Ook zijn insprekers tegen de verstorende bebouwing die vrijwel tegen de bomen aan gepland is. Insprekers geven aan dat er (zeldzame) vleermuizen vliegen en nestelen in deze bomen.</p>
<i>Reactie gemeente:</i>	<p>Op basis van de quickscan flora en fauna is nader onderzoek gedaan naar flora en fauna. Daaruit blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. De conclusie van het nader onderzoek luidt dan ook dat de beoogde ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de onderzochte soorten. Tijdens de bouw kan de beperkte fourageerfunctie voor vleermuizen tijdelijk wegvallen. Gezien de groene omgeving zal dat echter geen negatieve effecten hebben op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen op lokaal niveau.</p> <p>Daar komt bij dat de bomen naar verwachting niet gekapt zullen worden. Indien de bomen alsnog gekapt moeten worden zal hiervoor een vergunning aangevraagd moeten worden en moet ook de ecologische waarden van deze bomen beoordeeld worden. Indien onderzoek uitwijst dat er beschermde diersoorten (flora en faunawet) voorkomen in de bomen, kan er niet zondermeer worden overgegaan tot kappen.</p>
<i>Conclusie:</i>	De inspraakreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.