



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, Doorn'

Beantwoording van zienswijzen

Datum: 25 november 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Het plangebied.....	3
1.2	Inhoud van deze Nota.....	3
2.	Procedure.....	3
3.	Zienswijzen	5

1. Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze nota van beantwoording van de zienswijzen heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, Doorn'. Op Leersumsestraatweg 9 was het transportbedrijf Oppijnen aanwezig. Dit bedrijf is hier al geruime tijd niet meer aanwezig en om deze reden is de gemeente Utrechtse Heuvelrug voornemens deze locatie te herontwikkelen tot woningbouw. Voorliggend bestemmingsplan maakt het dan ook mogelijk om maximaal 10 grondgebonden woningen te bouwen op de locatie.

1.2 Inhoud van deze Nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

1. de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 24 juni tot en met 5 augustus 2021 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

Zienswijze 1 - Maarsbergseweg 3

Geachte lezer,

In opdracht van de heer, woonachtig aan de zijnde de eigenaar van het perceel Maarsbergseweg 3 in Doorn ((3941 MJ), sectie B, perceel 2805, tevens zijnde een belanghebbende en nader te noemen 'cliënte' treft u navolgend een zienswijze uitgewerkt die betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, Doorn' in Doorn.

Reden zienswijze

1

Cliënte heeft meerdere malen getracht om met u als gemeente aangaande de inhoud van het hiervoor benoemde ontwerpbestemmingsplan in gesprek te gaan. De eerste pogingen waren reeds in de maand mei, waarbij cliënte van de jurist die op bovengenoemd dossier telefonisch op vrij botte wijze te horen kreeg dat er geen mogelijkheid was om in gesprek te gaan over het dossier en dat cliënte de publicatie van het voorontwerp van het bestemmingsplan moest afwachten indien hij wilde weten wat de gemeente van plan was met het terrein. Toen het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd was heeft cliënte getracht contact op te nemen met de wethouder. Hierbij is cliënte doorverwezen naar de balie in het gemeentehuis alwaar hij te woord is gestaan door een ambtenaar. Echter wenste cliënte in contact te komen met de planologische medewerker. Na een week kreeg cliënte te horen dat de jurist waar hij eerder contact mee heeft gehad tevens projectleider is. Deze heeft cliënte inmiddels meerdere malen op het op de website genoemde telefoonnummer geprobeerd te bereiken, echter ook dit is tot op heden niet gelukt. Om die reden is besloten een zienswijze in te dienen welke in later stadium nader wordt onderbouwd. De verbazing bij mijn client is hoog over hoe moeilijk het is om als burger in gesprek te komen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, en betreurt het dat hiervoor blijkbaar het indienen van een zienswijze nodig is.

Bestemmingsplan

Begrippen

2

In het plan (hoofdstuk 1) wordt verwezen naar de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden, echter deze begrippen zijn niet gedefinieerd. Ditzelfde geldt voor 'flora en fauna, zoals faunapassages'. Aangezien het niet duidelijk is wat hier expliciet onder wordt verstaan is cliënte van mening dat hier onvoldoende zorgvuldige aandacht aan is besteedt en vindt het wenselijk deze omschrijvingen in artikel 1 van de planvoorschriften op te nemen en gespecificeerd uit te werken.

Voorschriften

3

Dakvlak mag voor 50% worden gebruikt voor dakkapellen (4.2.2 Bouwen), wat onder een dakvlak wordt verstaan is niet gedefinieerd. Cliënte is van mening dat hierover meer duidelijkheid moet komen.

Algemene afwijkingsregels

4

Artikel 10.1 voorziet in overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m. Cliënte vindt deze bouwhoogte, gelet op de locatie buitenproportioneel hoog (het mag volgordelijk gezien ook nog eens met 10% worden overschreden) en op deze locatie niet wenselijk. Uit de toelichting op het bestemmingsplan komt niet naar voren waarom deze keuze is gemaakt en hoe deze tot stand is gekomen en wenst dit nader uitgewerkt.

Toelichting op bestemmingsplan

Ruimtelijke onderbouwning

- De toelichting op het maximaal te bebouwen oppervlakte in relatie tot de voorgaande bedrijfsbebouwing ontbreekt, dit is reeds ook door de provincie opgemerkt (Nota van beantwoording vooroverlegreacties bestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, Doorn' blz. 4 en 5) en niet nader uitgewerkt. Cliënte wenst hier meer duidelijkheid over. Tevens verwijst cliënte naar artikel 3.11 van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (herijking 2016) waarin, als het gaat om een functiewijziging van agrarische bedrijven, het volgende is bepaald: Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning.

5

Hoewel dit artikel betrekking heeft op agrarische bedrijven is cliënte wel van mening dat het realiseren van 10 nieuwe woningen niet in relatie staat tot de slopen van voormalige bedrijfsruimte waarbij het voormalige bouwvlak het gehele bestemmingsvlak besloeg, waarbij in de regels een maximale oppervlakte van 2.537 m² was opgenomen voor bedrijfsgebouwen inclusief één bedrijfswoning en bijgebouwen. Indien er sprake was geweest van een agrarisch bedrijf hadden er in dat geval één nieuwe woning gerealiseerd mogen. Cliënte is daarom van mening dat het mogelijk realiseren van 9 relatief grote bouwkvelds buitenproportioneel is ten opzichte van de agrarische mogelijkheden.

6

- In het akoestisch onderzoek, wordt (mede)uitgegaan van de Omgevingswet, aangezien deze wet is nog niet van kracht is ontbreekt de rechtsgrond voor het beoordelen van het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwplan;

- Een hogere waardenbesluit is voor alle (?) locaties noodzakelijk. Het besluit maakt echter geen deel uit van de ter inzage liggende stukken wat niet overeenkomt met de procedure zoals omschreven door het college waarin is opgenomen dat: Burgemeester en wethouders van de

7

gemeente Utrechtse Heuvelrug maken bekend dat het ontwerpbesluit hogere waarden voor het bestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, Doorn' en de bijbehorende stukken van vrijdag 25 juni 2021 tot en met donderdag 5 augustus 2021 ter inzage liggen, dus niet gelijk met het ontwerpbesluit. Procedureel is het volgende opgenomen: Er zijn hogere waarden noodzakelijk. Die ontwerp hogere waarden worden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit is niet het geval.

8

- QuickScan/ Natuurwaarden zijn niet duidelijk verwerkt in de ruimtelijke toelichting c.q. vertaald naar de planregels. Beschermden soorten die veelvuldig voorkomen worden slechts matig beschermd;

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.1a

- Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Dit is niet het geval en de omstandigheden zijn veranderd.

9

- o Quick scan flora en fauna Leersumsestraatweg 9 te Doorn 19 juli 2017;
- 3
- o Ecologisch veldonderzoek Leersumsestraatweg 9 te Doorn 21 december 2017
- o Verkennend bodemonderzoek 26 juni 2017;

Hierbij kan worden opgemerkt dat de situatie na het slopen van de voormalige bedrijfsbebouwing de situatie is veranderd en er geen rechten meer ontleend kunnen worden aan de onderzoeken die in 2017 zijn uitgevoerd.

10

- Een verslag van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken ontbreekt;

- Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hiernavolgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- o een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

- o voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;

11

Zie invloed emissie nieuwe woningen op naastgelegen perceel, milieueisen zijn niet omschreven/ getoetst/ berekend.

De motivatie aangaande hiervoor genoemde milieuaspecten komt naar de mening van cliënte daarom onvoldoende in de planvorming naar voren en is onvoldoende gemotiveerd. Hierbij

wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 6.5. van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

Ontsluiting

Uit het plan blijkt verder dat de ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen plan is gelegen aan de zijde van de Maarsbergseweg. Cliënte acht dit geen wenselijke situatie daar de verkeersintensiteit zal toenemen en deze route veelvuldig wordt gebruikt door (race)fietsers en mountainbikers die met een hoge snelheid richting de Leersumsestraatweg rijden. Daarbij kan worden opgemerkt dat Maarsbergsestraat een bijzonder smalle straat is en niet is ingericht tweerichtingsverkeer (incl. fietsers). Cliënte mist in toelichting op het bestemmingsplan een gewogen oordeel aangaande dit onderwerp.

Cliënte behoudt zicht, naast het bovenstaande, het recht voor om deze zienswijze nader te motiveren en/ of uit te werken en ziet de aangedragen punten graag nader gemotiveerd en/ of aangevuld.

Namens cliënte, Namens gemachtigde,
de heer J.T Bakker de heer T.D. van Biezen

Onze reactie

- 1. U heeft helaas in een periode met de gemeente contact gehad toen er tijdelijk geen projectleider op het huidige project zat. Inmiddels is dit wel weer het geval en heeft u ook een gesprek gehad met deze projectleider. Wij vinden het verder van belang nog te vermelden dat op het moment dat u contact had met de gemeente de plannen al in ontwerpfase verkeerde en de gemeente voornemens was om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In dat geval schrijf de wet verplicht voor hoe met de gemeente uw mening over het plan kenbaar kan maken, namelijk door middel van een zienswijze.*
- 2. Wij zullen de begrippen natuurwaarde en landschappelijke waarden niet verder definiëren, omdat de definitie van deze begrippen namelijk sterk afhankelijk van de specifieke situatie. Wij merken daarbij op dat de begrippen in het bestemmingsplan gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Die werken en werkzaamheden mogen de natuur- en landschappelijke waarden niet onevenredig aantasten en of dit het geval is, moet worden vastgesteld door een ter zake deskundige. Hiermee is geborgd dat de begrippen op een juiste wijze worden ingevuld. Wij zien verder geen noodzaak om de begrip flora en fauna verder te verduidelijken. Wat onder die begrippen in algemeen spraakgebruik wordt verstaan is voldoende duidelijk.*
- 3. Wij zien verder geen noodzaak om de begrip dakvlak verder te verduidelijken. Wat onder dit begrip in algemeen spraakgebruik wordt verstaan is voldoende duidelijk.*
- 4. Wij merken op dat het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken geen direct recht betreft, maar een afwijkingsregeling in het bestemmingsplan en het gebruik van deze afwijking aan strikte voorwaarden is verbonden. Wij zien gezien deze strikte randvoorwaarden geen reden om de regeling te schrappen. Wij laat daarbij het algemeen belang dat bestaat bij de realisatie verzend-, ontvang- en/of sirenemasten meewegen.*
- 5. Uw vergelijk met de ruimte voor ruimte regeling die geldt voor agrarische bedrijven is onterecht. Het ter plaatse aanwezige bedrijf betrof namelijk een zwaar transportbedrijf. Dit bedrijf paste totaal niet op*

de locatie en leverde een aanzienlijke hinder op voor de aanwezige woningen en natuur. Er is dus hier gezocht naar maatwerk en uiteindelijk is in samenspraak met de provincie gekomen tot een oplossing welke in dit bestemmingsplan is verwerkt.

- 6. In het akoestisch onderzoek is de Omgevingswet alleen genoemd om rekening mee te houden. Er is verder niet aan getoetst.*
- 7. Het hogere waarden besluit is wel ter inzage gelegd. Dit is ook bekend gemaakt op de website van de gemeente en in het de lokale publicaties in de Kaapse courant. De stukken konden worden ingezien op het stadsdloket of op www.heuvelrug.nl/terinzage.*
- 8. De wet verplicht alleen rekening te houden met strikt beschermde soorten en niet de algemene soorten die veel voorkomen. Achterliggende redenen is dat de bij strikt beschermde soorten het over het algemeen niet zo goed gaat met de populaties. Die hebben dan ook extra bescherming nodig om ervoor te zorgen dat de huidige populaties in stand blijven. Dit geldt niet voor de algemene soorten. In het bestemmingsplan zijn voor die soorten dan ook geen maatregelen genomen. Dat betekent trouwens niet dat delen van het gebied zo worden ingericht dat algemene soorten hier ook profijt van hebben.*
- 9. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat geen andere strikt beschermde soorten in het plangebied kunnen voorkomen dan eerder in 2017 vastgesteld. Nader onderzoek of een actualisatie van het uitgevoerde nader onderzoek is daarbij niet noodzakelijk. Voor verstoring van de hazelworm en de levendbarende hagedis geldt de verkregen ontheffing nog steeds en is verstoring toegestaan. Van verstoring van de strikt beschermde vleermuizen die binnen plangebied leven, zal verder geen sprake zijn. De voormalige bedrijfswoning waarin deze vleermuizen leven wordt gehandhaafd.*
- 10. Omwonenden en anderen worden bij het bestemmingsplan betrokken door een ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Eenieder mag daarop zienswijzen indienen. In een nota van beantwoording worden die zienswijzen van antwoord voorzien. Gedurende het proces in aanloop naar de opstelling van het bestemmingsplan en de daarop volgende ter inzagelegging is er met direct omwonenden en Natuurmonumenten tijdens drie fysieke overleggen contact geweest op 17 april 2018, 28 november 2018 en op locatie in aanwezigheid van de ecologisch adviseur op 15 juni 2020. Tevens is een voortgangsberichten vestuurd in oktober 2019 en juni 2020.*
- 11. De emissies als gevolg van het plan zijn wel getoetst. Hiervoor wordt verwezen naar de onderbouwing ten aanzien van luchtkwaliteit beschreven in paragraaf 4.5 van de toelichting. In aanvulling hierop is naar aanleiding van uw zienswijze nog een onderzoek gedaan naar stikstofdepositie vanwege het nieuwe woon- en werkveer de nieuwe woningen generen. Hieruit blijkt dat geen gevolgen zijn voor strikt beschermde natuurgebieden. Emissie op naastgelegen gebieden van stikstof wordt niet beschouwd omdat de wettelijke verplichting enkel toeziet op depositie op Natura 2000 gebieden. De aangrenzende gronden maakt namelijk geen onderdeel uit van Natura 2000 (natuur)gebieden. Ten overvloede merken wij op dat hier voorheen een zwaar transportbedrijf was gevestigd en de emissies van dit bedrijf velen malen groter waren dan in de nieuwe situatie het geval zal zijn.*
- 12. Voor de ontsluiting van de woningen wordt slechts een beperkt deel van de Maarsbergseweg gebruikt. Het betreft het deel tussen de planlocatie en de Leersumsestraatweg. Het extral aantal verkeersbewegingen dat dit deel van de weg zal gebruiken is zeer gering en zal niet tot verkeersproblemen leiden. We hebben wel het aantal verkeersbewegingen naar boven bij gesteld, omdat uit de nieuwste publicatie van de CROW blijkt dat de verkeersaantrekkende van een vrijstaande woning in het buitengebied maximaal 8,6 vervoersbewegingen per etmaal betreft en niet 6 per etmaal zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

Verder merken wij op dat de weg ter hoogte van het plangebied breed genoeg voor tweerichtingsverkeer. Voor tweerichtingsverkeer is volgens de Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom van het kennisinstituut CROW namelijk een minimale breedte van 4,6 meter noodzakelijk. Ter hoogte van het plangebied is de weg tussen de 4,8 en 5 meter breed.

Onze conclusie

Wij delen de zienswijzen deels en passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- *Het ecologische onderzoek is geactualiseerd en bij het bestemmingsplan gevoegd.*
- *een Arieusberekening is uitgevoerd en is bij het bestemmingsplan gevoegd;*
- *de paragraaf over flora en fauna is geactualiseerd en hierin zijn de resultaten van het geactualiseerde ecologische onderzoek en de Arieusberekening opgenomen.*
- *De parkeerparagraaf in de toelichting is aangepast op basis van de meest recente CROW publicatie over parkeren en verkeersgeneratie.*

Zienswijze 2 -Maarsbergseweg 1

Wij wonen op de hoek van het plan. Ik zie dat er naast ons 2 huizen zijn gepland. Hoe mooi zou het zijn als er 3 zouden komen. En dat kan alleen als ons huis erbij betrokken zou zijn. Dit wilde ik even kwijt.

Onze reactie

Wij merken op dat uw perceel al een woonbestemming heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Doorn en hierop slechts één woning is toegestaan. Uw woning maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan waarvoor specifiek beleid is opgesteld. We merken dat uw woning staat in het landelijk gebied van de gemeente en tevens in de Natuur Netwerk Nederland. Ons beleid is er op gericht om hier versterking tegen te gaan en de natuurwaarden te beschermen. Een tweede woning zou juist tot meer versterking leiden en zou een extra aantasting van de natuurwaarden opleveren. Het toestaan van een tweede woning op uw perceel is dan ook niet conform ons ruimtelijk beleid.

Conclusie

Wij delen de zienswijze niet en passen het bestemmingsplan dan ook niet aan.