



**Nota van beantwoording vooroverlegreacties
bestemmingsplan
'Leersumsestraatweg 9, Doorn'**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota.....	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Procedure.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. Wettelijk overleg	4
3.1 Inleiding.....	4
3.2 Aangeschreven instanties	4
3.2 Conclusie vooroverleg.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Staat van wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1.

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de fase van het vooroverleg van het bestemmingsplan Leersumsestraatweg 9, Doorn. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 9 nieuwe woningen op het voormalige terrein van het transportbedrijf Opijnen mogelijk. De nog op het terrein aanwezige voormalige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een conclusie ten aanzien van de eventueel noodzakelijk aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen. In hoofdstuk 3 zal hier verder op worden ingegaan.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

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

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimtelijke plannen;
2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;

1. Reactie Provincie Utrecht

Geacht college,

In uw e-mail van 15 juli 2020 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, Doorn' van uw gemeente.

Het provinciale beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2020 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016)(verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Ik heb uw plan bekeken en op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een nieuwe invulling te geven aan het voormalige terrein van transportbedrijf Opijnen aan de Leersumsestraatweg 9 in Doorn. Het plangebied is gelegen in het bosrijke buitengebied van uw gemeente ten oosten van de kern Doorn aan de Leersumsestraatweg en de Maarsbergseweg. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 1,3 ha en is gesitueerd binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Doorn" uit 2013 hebben de betrokken gronden een bedrijfsbestemming met de nadere aanduiding "transport- en opslagbedrijf, terwijl eveneens een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" is opgenomen. Het bouwvlak beslaat het gehele bestemmingsvlak, waarbij in de regels een maximale oppervlakte van 2.537 m² is opgenomen voor bedrijfsgebouwen inclusief één bedrijfswoning en bijgebouwen.

Het plangebied was voorheen in gebruik als locatie voor het transportbedrijf Opijnen, dat reeds enkele jaren geleden deze locatie heeft verlaten. Binnen het plangebied waren diverse bedrijfsloodsen aanwezig, terwijl de rest van het plangebied nagenoeg volledig verhard was. Met

uitzondering van de voormalige bedrijfswoning zijn alle voormalige bedrijfsopstallen inmiddels gesloopt en ligt het terrein momenteel geheel braak.

Deze voormalige bedrijfslocatie is enkele jaren geleden door uw gemeente aangekocht en sindsdien is intensief gezocht naar een passende nieuwe bestemming in combinatie met een kwalitatieve herinrichting van de betrokken gronden. De nieuwe planvorming voorziet in de toevoeging van negen vrijstaande woningen (naast de toekenning van een woonbestemming aan de voormalige bedrijfswoning), die volgens een zorgvuldig opgesteld beplantingsplan zo goed mogelijk zullen worden ingepast als “woningen in het bos”. Hiermee wordt beoogd de kwaliteiten van natuur en landschap op deze voormalige bedrijfslocatie binnen het NNN per saldo te verbeteren en versterken ten opzichte van de bestaande situatie.

In algemene zin kan op hoofdlijnen met de voorgestane planvorming worden ingestemd. Gelet op artikel 3.8 (bestaande stedelijke functies, anders dan wonen) van de PRV acht ik de beoogde (transformatie)ontwikkeling in beginsel in overeenstemming met het provinciale ruimtelijke beleid.

1 Mede gelet op de ligging in het NNN wil ik echter enkele kritisch kanttekeningen en vraagtekens plaatsen bij de voorgestane planologisch-juridische regeling. In dit kader merk ik op dat door de toekenning van 9 relatief grote woonbestemmings(bouw)vlakken in de praktijk slechts in beperkte mate invulling wordt gegeven aan het oorspronkelijk voorgestane concept van ‘wonen in het bos’. Met het opgestelde beplantingsplan (bijlage 2 bij de planregels) lijkt via een voorwaardelijke verplichting (artikel 9.4 van de planregels) de toekomstige (landschappelijke) inrichting – inclusief het beheer – van een gedeelte van het plangebied voldoende geborgd en verzekerd te zijn. Ofschoon voor de natuur hiermee een kleine verbetering t.o.v. de oorspronkelijk bestaande situatie gerealiseerd zal worden, merk ik op dat het hier feitelijk slechts een beperkt gedeelte van het plangebied betreft. Bovendien blijkt uit de planopzet dat een aanzienlijk gedeelte van de natuurbestemming eveneens gebruikt zal worden voor de ontsluiting van de woningen, die kennelijk vanaf de westkant (Maarsbergseweg) zal verlopen. Dit brengt waarschijnlijk alsnog een behoorlijke oppervlakte verharding met zich mee, aangezien de interne ontsluiting over de lengte van het plangebied plaatsvindt door het “bosplantsoen”. Opvallend genoeg wordt hierover in de plantoelichting nauwelijks iets vermeld.

2 Met het oog op het realiseren van zoveel mogelijk daadwerkelijke “plussen” voor de natuur (vanwege situering van het plangebied binnen het NNN) blijft vooralsnog onduidelijk in hoeverre ook nadere eisen gesteld zullen worden aan de (natuurlijke) inrichting van de tuinen bij de woningen, welke inrichting een belangrijke rol zal spelen in het totale effect op de natuurwaarden in het gebied. Ik vraag mij hierbij af welke concrete meerwaarde toegekend kan worden aan de dubbelbestemming ‘Waarde – Ecologie’, die immers ook al is opgenomen in het momenteel geldende bestemmingsplan, maar kennelijk in de praktijk niet heeft kunnen voorkomen dat de betrokken gronden momenteel totaal ‘kaal’ geslagen zijn. Tegen deze achtergrond vind ik het eveneens bijzonder jammer dat volgens de planregels terrein- en erfafscheidingen rond de tuinen zullen kunnen worden aangebracht en dat hieraan geen nadere voorwaarden worden verbonden. Voorts mis ik in de plantoelichting en onderbouwing in het plangebied t.o.v. de maximale bebouwingsmogelijkheid (2.537 m²) in het momenteel nog geldende planologische regiem.

3 Mede ook vanwege het ontbreken van een specifiek natuuronderzoek (nee-tenzij toets) wil ik u verzoeken aan de hiervoor aangehaalde aspecten in ieder geval in de plantoelichting

(onderbouwing) meer aandacht te besteden en zo mogelijk te voorzien in een meer stringente planregeling om de verharde oppervlakte in het plangebied zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met de accounthouder, de heer ..., in overleg te treden voor nader afstemming. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Onze reactie

1. *Naar aanleiding van uw vooroverlegreactie zijn de woonbestemmingen verkleind, zodat echt tot uitdrukking wordt gebracht dat sprake is van wonen in het bos. De delen van het woonpercelen die nu de natuurbestemming krijgen, blijven daarbij wel onderdeel uit te maken van het straks te verkopen woonpercelen.*

De aangebrachte wijzigingen betekenen dat de natuurbestemming die in voorontwerpbestemmingsplan circa 6100 m² bedroeg nu circa 7000 m² zal bedragen. Ook het beplantingsplan is gewijzigd, zodat dit nu ook betrekking heeft op de extra natuur, die ten gevolge van de aangepaste begrenzing ontstaat.

2. *De aanduiding ontsluiting op de verbeelding is beperkt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt beter tot uitdrukking gebracht dat de ontsluiting ondergeschikt moet zijn aan de aan te leggen natuur. In het bestemmingsplan is een verbod opgenomen om verharde wegen, paden en parkeerplaatsen aan te leggen. De hoofdontsluiting die ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is toegestaan dient dus half verhard uitgevoerd te worden. Van een grote hoeveelheid oppervlakteverharding, zal ons inziens dan ook geen sprake zijn.*
3. *De regels die gelden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' zijn aangepast. Binnen de dubbelbestemming is een verbod opgenomen voor het toepassen van oppervlakteverharding. Er is wel een uitzondering opgenomen voor half verharding en voor paden, parkeerplaatsen, terrassen en in- en uitritten. De oppervlakte van de verhardingen is beperkt tot een oppervlakte van 30 m² per type verharding. In totaal kan daarmee 120 m² per woonkavel verhard worden. Dat nu sprake is van kaalslag in het plangebied heeft niets te maken met de bestemming 'Waarde – ecologie' maar met het feit dat het plangebied nagenoeg 100 procent verhard was en hierdoor bomen en struiken niet voorkomen in het plangebied. Wij hebben inmiddels de verharding verwijderd, waardoor een kaal geslagen terrein overblijft.*
4. *Wij zien geen reden om voorwaarden te stellen aan perceel- en erfafscheidingen. Met de natuurbestemming die een groot deel van de gronden binnen het bestemmingsplan krijgen is in voldoende mate verzekerd dat natuur zich ter plaatse gaat ontwikkelen.*
5. *Wij gaan uit van hoofdgebouwen met een grondoppervlak van gemiddeld 100 m² en daarbij behorende bouwwerken met een gemiddeld oppervlakte van circa 70 m². Dit betekent dat circa 170 m² per perceel bebouwd zal worden. In totaal, uitgaande van 10 woningen, dus een bebouwd oppervlakte van 1700 m². Een vermindering van 837 m² aan gebouwen.*

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreacties deels passen naar aanleiding van de vooroverlegreacties het bestemmingsplan op de volgende manier aan:

- *We passen de begrenzing van de woonbestemmingen aan, zodat een groter deel van de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Natuur' krijgen;*

- *We verkleinen de aanduiding 'ontsluiting' op de verbeelding;*
- *De regels bij de dubbelbestemming 'Waarde – ecologie' worden aangepast en hierin wordt een verbod op oppervlakte verhardingen opgenomen. Uitzonderingen worden gemaakt voor half verhardingen en voor verhardingen noodzakelijk voor paden, parkeerplaatsen, in- en uitritten en terrassen.*
- *We voegen een aangepast beplantingsplan als bijlage bij de regels toe.*

2. Reactie Hoogheemraadschap

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap

Geachte heer Vreeker,

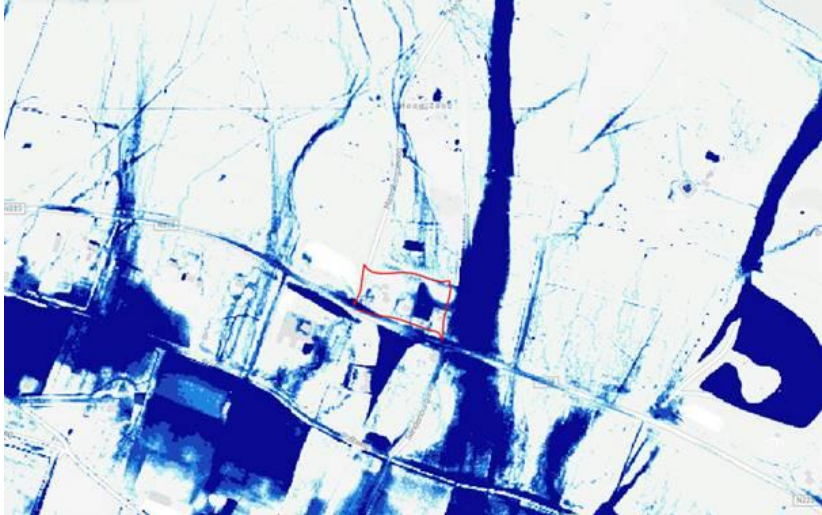
Op 15 juli 2020 ontving het waterschap van u in het kader van het vooroverleg het voorontwerpbestemmingsplan 'Leersumsestraatweg 9, te Doorn ter beoordeling. In deze mail geven wij ons advies.

Het plan voldoet aan het minimale 'Standstill' principe.

Hemelwater wordt ter plaatse verwerkt door middel van infiltratie in de bodem.

Voor de verdere uitwerking van het plan wil ik u meegeven dat het plangebied direct langs een droogdal ligt. Volgens modelberekeningen uit de 'klimaatstresstest' zal bij hevige regenval direct langs het perceel een waterstroom heuvelafwaarts ontstaan (zie screenshot). In de huidige situatie zal water (>30cm) ook deels het plangebied instromen. Ik adviseer dit aandachtspunt mee te nemen in verdere de planuitwerking zodat voorkomen wordt dat in extreme situaties wateroverlast ontstaat in de woningen. Dit kan bijvoorbeeld door de woningen niet op de lage delen te plaatsen, een minimale bouwhoogte op te nemen of een kerende constructie aan te leggen zodat het water van de bebouwing afgeleid wordt.





Onze reactie

Na overleg met het Hoogheemraadschap is het beplantingsplan aangepast, zodat geborgd wordt dat het water uit het plangebied naar de in het plangebied aanwezige wadi stroomt. Hiermee wordt voorkomen dat de woonpercelen in het plangebied onder water komen te staan en mogelijk het water de woningen instroomt.

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreactie en passen het bestemmingsplan als volgt aan: het aangepaste beplantingsplan wordt als bijlage bij de regels gevoegd.