

SAB • Arnhem

bezoekadres  
Frombergdwaarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

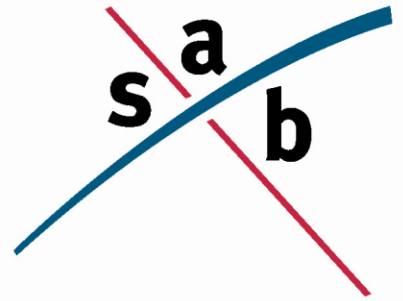
correspondentieadres  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11  
F [026] 357 66 11  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [arnhem@sab.nl](mailto:arnhem@sab.nl)

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



## memo

aan: Inge Eising  
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

van: Mariël Gerritsen

c.c.: Pieter Birkhoff  
Van Wijnen Groep N.V.

datum: 14 december 2015

betreft: Verlegging rode contour ter plaatse van de Dribergsestraatweg 63 en 65 te Doorn

---

### ***Inleiding***

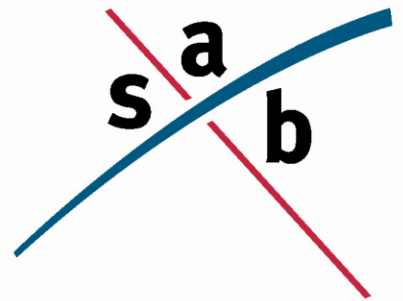
De gemeente wil medewerking verlenen aan een initiatief waarbij door woningbouw een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd op de Buitenplaats Oudeweg aan de Dribergsestraatweg 63 en 65 te Doorn. Bij de herontwikkeling is sprake van de realisatie van in totaal 10 woningen, waarvan één woning (landhuis) in het hoofdhuis en negen vrijstaande woningen op het achterterrein. Van de negen woningen vallen er drie buiten de rode contour uit het de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028. Om deze drie woningen te kunnen realiseren, is het nodig dat de contour zodanig wordt verlegd dat alle woningen in het plangebied binnen de rode contour vallen. In deze memo is onderbouwd waarom het verleggen van de rode contour in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### ***Situatie***

De Buitenplaats Oudeweg maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Op dit moment is sprake van een buitenplaats in verval met een vervallen hoofdhuis en gedateerde bebouwing uit de jaren '70, eveneens inmiddels in deplorabele staat. De bebouwing is op dit moment in gebruik als school, maar is in het verleden ook als asielzoekerscentrum gebruikt. Op het terrein is voor het voormalige gebruik van het hoofdhuis als kantoorgebouw en voor het gebruik van de achterliggende bebouwing voor diverse maatschappelijke functies op diverse plaatsen verharding aangebracht (parkeren, schoolplein etc). De bebouwing uit de jaren '70 is door de situering en bouwvorm destijds niet goed ingepast en doet afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische potentie van de buitenplaats.

### ***Planinitiatief***

Van Wijnen Projectontwikkeling heeft het voornemen om de buitenplaats te herontwikkelen. Hierbij wordt het hoofdhuis volledig gerenoveerd en de achterliggende bebouwing gesloopt. Op het terrein achter het hoofdhuis worden negen nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden ontworpen als samenhangend geheel. Hierbij blijft de bebouwing relatief geconcentreerd aan de westzijde van het perceel (tegen het gestapelde seniorencomplex Boswijk aan). In het hoofdhuis wordt naast de huidige functie kantoor ook de functie wonen (één landhuis) toegestaan. In totaal krijgen daarmee maximaal 10 woningen een plek op de buitenplaats.



**Huidige ligging rode contour**

Op het navolgende kaartbeelden is de ligging van de rode contour op de inrichtingsschets van het plangebied en op de geldende bestemmingsplankaart aangegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied grotendeels binnen de rode contour ligt. De drie meest zuidelijk beoogde woningen vallen echter buiten de rode contour. Ter plaatse van deze drie woningen geldt de bestemming Maatschappelijk (geen bouwvlak). De gronden zijn in gebruik bij de school en deels verhard.



*Beoogde inrichting plangebied in relatie tot ligging rode contour*



*Geldend bestemmingsplan  
 (lichtblauwe lijn geeft een indicatie  
 van de rode contour binnen het  
 bestemmingsvlak  
 'Maatschappelijk')*

SAB • Arnhem

bezoekadres  
Frombergdwaarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

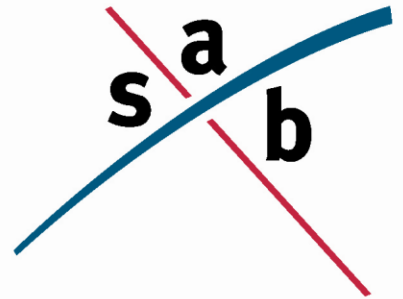
correspondentieadres  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11  
F [026] 357 66 11  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [arnhem@sab.nl](mailto:arnhem@sab.nl)

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



### *Kwaliteitsverbetering*

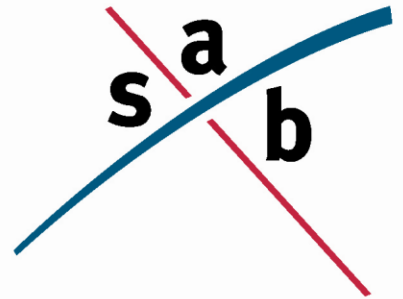
Met de beoogde transformatie van het achterliggende gedeelte van de buitenplaats naar extensief woongebied wordt het mogelijk om -met meer oog voor de nog bestaande waarden van de buitenplaats- weer structuur en ordening in de voormalige buitenplaats te brengen en daarmee ruimtelijke kwaliteit terug te geven aan de buitenplaats. De opwaardering van het achterterrein kan tegelijkertijd ook een impuls kan zijn voor de renovatie van het hoofdhuis. Inmiddels is deze gedachte ook bevestigd met de aankoop van het hoofdhuis door een derde partij die het pand inderdaad wil herstellen en gaan bewonen. Door de gecombineerde ontwikkeling van transformatie van het achterterrein en renovatie van het hoofdhuis kan de ruimtelijke kwaliteit van de buitenplaats als geheel worden verhoogd. De buitenplaats kan vanaf de provinciale weg weer beleefbaar worden met een uitstraling die in overeenstemming is met een buitenplaats. Buitenplaats Oudeweg kan daarmee weer haar plaats krijgen in de Stichtse Lustwarande waarin elke buitenplaats is als een parel in een snoer van elkaar opvolgende parels.

### *Realisatie binnen rode contour doet afbreuk aan kwaliteit*

Om het gehele plan ook financieel uitvoerbaar te laten zijn, is door college en raad ingestemd met de bouw van negen woningen. Drie van deze woningen komen buiten de rode contour te liggen. Dit is noodzakelijk in verband met een goede spreiding van de woningen op het terrein waarbij recht wordt gedaan aan wonen op een buitenplaats en bovendien voldoende afstand tot het hoofdhuis in acht wordt genomen. Met deze afstand wordt de functie van het hoofdhuis op de buitenplaats gerespecteerd. Realisatie van het woonprogramma binnen de rode contour zou afbreuk doen aan de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst.

### *Landschappelijke inpassing en afronding*

Het plangebied heeft in het geldend bestemmingsplan in zijn geheel de bestemming Maatschappelijk en kan voor maatschappelijke functies worden bebouwd en verhard. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het zuidelijk deel van het plangebied (circa 1/3 van het plangebied), waarvan in de feitelijke situatie delen zijn verhard, de bestemming Natuur. De planologische mogelijkheden voor verharding worden hiermee op grote schaal beperkt. Voor het noordelijk deel is een extensief woongebied beoogd. Door de opzet van het woongebied is sprake van een extensiever gebruik dan wat op grond van de geldende bestemming Maatschappelijk mogelijk is. Het gebied als geheel wordt landschappelijk ingepast en krijgt een groene uitstraling. Bij de aanleg zal zorgvuldig worden omgegaan met bestaande waardevolle bomen. Deze worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Waar dit niet mogelijk is, zal noodgedwongen kap door aanplant van nieuwe bomen langs de laan en de coulissen worden gecompenseerd. Hiertoe wordt een compensatieplan opgesteld. Bij de beoogde transformatie tot extensief woongebied, wordt meer recht gedaan aan de ligging van de locatie aan de rand van Doorn dan met de huidige inrichting en bestemming.



### *Geleidelijke overgang naar Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

Binnen de plangrenzen ligt een gebied dat is aangewezen als EHS. De navolgende afbeelding geeft hier inzicht in. Het gaat om een gebied ten zuiden van het nieuwe woongebied. De bestemming wordt hier gewijzigd van Maatschappelijk naar Natuur. Hierdoor is ter plaatse van de EHS sprake van minder intensieve bouw- en gebruiksmogelijkheden. Tevens is de verharding zoals mogelijk binnen de bestemming Maatschappelijk (het gehele bestemmingsvlak mag worden verhard) niet toegestaan binnen de nieuwe bestemming Natuur. Bovendien is in het nieuwe bestemmingsplan een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor onder andere het vellen en rooien van bomen en houtopstanden, wat ten opzichte van de geldende bestemmingsregeling een extra planologische bescherming van het bosgebied geeft.

Ten noorden van de EHS is tevens sprake van minder intensieve gebruiksmogelijkheden, omdat de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd naar enkele bestemmingen voor het extensieve woongebied. Zo zal het EHS-gebied met de toekomstige woonfunctie veel minder zwaar belast worden dan in de huidige situatie, waarbij basisschoolkinderen het gebied dagelijks overlopen. Naast de beschreven bestemmingsherzieningen zal ook een betere fysieke overgang van woongebied naar natuurgebied worden gecreëerd doordat de inrichting als extensief woongebied met (bos)tuinen meer recht doet aan de oorspronkelijke functie van het gebied en de oorspronkelijke parkaanleg. De EHS zal via het nieuwe woongebied niet openbaar toegankelijk zijn om te voorkomen dat het terrein overlopen wordt door mensen en dieren. Door de toekomstige extensieve inrichting van het plangebied wordt een geleidelijke overgang naar de EHS gerealiseerd.



*Uitsnede kaart Natuur (Ecologische hoofdstructuur), met globale plangrenzen (rode lijn)*

SAB • Arnhem

bezoekadres  
Frombergdwaarsstraat 54  
6814 DZ Arnhem

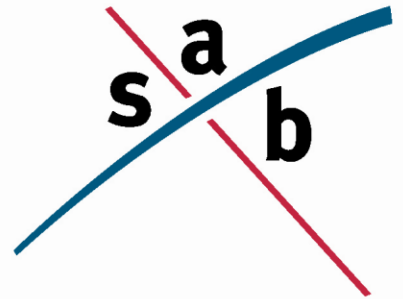
correspondentieadres  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11  
F [026] 357 66 11  
I [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E [arnhem@sab.nl](mailto:arnhem@sab.nl)

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



#### *Afstemming grens EHS en rode contour*

De huidige rode contour lijkt enigszins willekeurig c.q. niet geheel logisch gekozen. De huidige begrenzing houdt geen perceelsgrens aan en is tevens niet de begrenzing van de EHS, die verder van de locatie af ligt. Vermoedelijk is bedoeld de grens van de rode contour gelijk te leggen van die van de EHS, wat een logische grens voor het stedelijk gebied van Doorn zou zijn. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de grens van de EHS gerespecteerd en worden alle stedelijke functies gerealiseerd buiten de EHS.

#### **Conclusie**

Door het amoveren van de leegstaande gebouwen en het toevoegen van negen woningen ontstaan ruimtelijke en financiële mogelijkheden om het hoofdhuis te renoveren en de buitenplaats weer beleefbaar te maken en de uitstraling buitenplaats vanaf openbare weg te behouden. De beoogde extensieve inrichting van het woongebied leidt weliswaar tot een opzet waarbij de rode contour ter plaatse van drie woningen wordt overschreden, maar is wel een ontwikkeling die de grenzen van de EHS respecteert. Aanpassing van de rode contour leidt tot een gelijktrekking aan de contour van de EHS. Het plan is, mede daarom, ruimtelijk aanvaardbaar, omdat het plan (en de daaraan gekoppelde planologische regeling) als geheel voorziet in een betere planologische bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten in het plangebied en de directe omgeving daarvan.