

**Nota van Beantwoording vooroverlegreacties op het
voorontwerpbestemmingsplan Dribergsestraat 63 Doorn**

September 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inhoud van deze nota	3
1.2	Overleg met instanties	3
2	Wettelijk overleg	4
2.1	Reacties	4
2.2	Reactie Hoogheemraadschap	4
2.2	Reactie provincie	8

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording van de tijdens de vooroverlegfase ingediende vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden op het voorontwerpbestemmingsplan Dribergsestraatweg 63 Doorn. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de voormalige Buitenplaats Oudeweg, gelegen aan de Dribergsestraatweg 63 en 65 te Doorn te transformeren. De villa krijgt een dubbele functie, waarbij naast een de geldende maatschappelijke functie ook de functie wonen (één landhuis) wordt toegestaan. Op het terrein achter de villa zullen negen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In totaal zullen daarmee maximaal 10 woningen een plek krijgen op de voormalige buitenplaats.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure,
- het resultaat van het wettelijke overleg.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is toegestuurd aan een aantal vooroverleginstanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden.

2 Wettelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. Aan hun is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

2.1 Reacties

Reactie ontvangen van:

- Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.
- Provincie Utrecht

2.1 Reactie Hoogheemraadschap

Inleiding

Op 1 juni heeft u ons het conceptbestemmingsplan van de bestemmingsplanwijziging Driebergsestraatweg 63-65 te Doorn, gemeente Utrechtse Heuvelrug, toegezonden. Op 6 juni is daar een aanvulling op gekomen. U vraagt ons een advies te geven op het plan, voorafgaand aan de formele Wro-procedure.

Deze notitie beschrijft de relevante wateraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit plan. Wij vragen u bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met onderstaande waterthema's:

1. Voorkomen wateroverlast
2. Schoon water en de afvalwaterketen
3. Schoon water (waterkwaliteit en ecologie)

Deze bovenstaande punten hebben, ons inziens, gevolgen voor het ontwerp:

1. Aanpassing tekst onderbouwing
2. Vervolgproces: opstellen concept waterparagraaf

Wij adviseren de genoemde aandachtspunten uit deze notitie te verwerken in het plan.

1. Voorkomen wateroverlast

Toename verhard oppervlak

In paragraaf 4.6.2 Situatie plangebied staat beschreven dat in de huidige situatie 4.800m² verhard oppervlak aanwezig is. In de toekomstige situatie wordt dit 5.500m², deze verharding betreft de bestaande villa met bestaande erfverharding en het nieuw te bouwen bijgebouw. Voor de nieuwe woningen wordt qua verharding uitgegaan van het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Wij maken uit de tekst op dat het verharde oppervlak toeneemt met 700m² plus het oppervlak van de bouwvlakken van de 9 nieuwe woningen, met een gemiddelde van 135m². Dus in totaal 1.915m² toename aan verhard oppervlak.

1 Vraag: klopt onze aanname dat de totale toename aan verhard oppervlak 1.915 m² is?

Wij vragen u om in de onderbouwing de toename van het verhard oppervlak te benoemen en aan te geven op welke manier een versnelde afvoer van overtollig hemelwater naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

2

In de tekst heeft u beschreven dat al het regenwater geïnfiltreerd gaat worden. Wij vinden dit een prima oplossing, omdat daardoor het oppervlaktewater niet wordt belast en grondwater wordt aangevuld.

Wij adviseren om ruimte te creëren voor het opvangen van afstromend regenwater bij extreme regenbuien (piekbuien, hoosbuien). Wellicht kan de bestaande vijver aan de zuidoostzijde van het plangebied daar voor gebruikt worden.

3 Vraag: wat is uw ambitie om wateroverlast bij extreme buien te voorkomen door inrichtingsmaatregelen te nemen?

Tertiaire watergang

In paragraaf 4.6.2 Situatie plangebied staat in de laatste alinea beschreven dat voor de landschappelijke inrichting van het plangebied er ingrepen gaan plaatsvinden in een bestaande watergang aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze watergang heeft op basis van de Legger van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden de status tertiaire oppervlaktewaterlichaam. Dit betekent dat deze watergang een lokale functie heeft.

Volgens paragraaf 2.2.4 Landschappelijke inpassing zal getracht worden het water als element terug te brengen en daarbij de oude contouren zoveel mogelijk te herstellen Het gebied met de bestemming Water neemt daarbij toe in vergelijking tot de feitelijke situatie. Wij lezen ook dat in de paragraaf 4.6.2 vermeld wordt dat de waterpartij in de toekomst iets kleiner van omvang zal worden.

4 Vraag: Kunt u een toelichting geven op wat er met de watergang gaat gebeuren?

Conform de Keur van het waterschap mag het areaal bestaand oppervlaktewater niet afnemen, omdat dit leidt tot een afname van de waterberging. Dit betekent dat dempingen 1:1 binnen hetzelfde peilgebied gecompenseerd moeten worden in oppervlaktewater.

2. Schoon water en de afvalwaterketen

In de toelichting geeft u aan dat het hemelwater geïnfiltreerd moet worden binnen het plangebied en dat overtollig hemelwater niet mag worden afgevoerd op openbaar gebied. Binnen het plangebied lijkt een deel van het oppervlak bestemd voor openbaar gebied.

5 Vraag: Mag overtollig hemelwater hier wel naar toe afgevoerd te worden?

Door de goede doorlatendheid van de bodem (zand) en de aanwezige grondwaterstanden (GHG tussen 1,00 m en 1,20 m -mv) is het gebied geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Wij adviseren u om wel voorzieningen in de openbare ruimte aan te brengen voor het bergen en infiltreren van hemelwater. Conform de gemeentelijke watertaken heeft u de plicht om overtollig hemelwater op te vangen in de openbare ruimte. De grote van het infiltratiegebied hangt af van de toename van het verhard oppervlak (zie voorgaande paragraaf). Wij adviseren rekening te houden met een bergingscapaciteit van 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak.

6

3. Schoon water (waterkwaliteit en ecologie)

In zowel paragraaf 4.6.2 als 2.2.4 staat beschreven dat zal getracht worden het water als element terug te brengen. In combinatie met een extensief beheer zal de biodiversiteit van deze plek toenemen. Om te zorgen dat er langer/vaker water in de zuidoostelijk gelegen waterpartij blijft, kan gedacht worden aan de mogelijkheid om overtollig regenwater hier naar toe te leiden. Om het water vast te houden kan er gedacht worden aan het plaatsen van een stuw in de watergang.

4. Kansen voor duurzaamheid.

Het klimaat verandert. De voorwaarden die het waterschap stelt aan ruimtelijke plannen zijn gebaseerd op minimale normen. Wij adviseren om goed na te denken over de impact van klimaatverandering op deze ontwikkeling. Ruimtelijke adaptatie kan een bijdrage leveren aan de reductie van klimaateffecten. Wij vragen u om samen te kijken naar de mogelijkheden voor klimaatadaptieve maatregelen voor de nieuwbouw en/of de omgeving. Wij denken aan het volgende:

- Het toepassen van groene daken en halfverharding draagt bij aan het beperken van wateroverlast bij extreme neerslag.

- Hemelwater kunt u zichtbaar, dus bovengronds afvoeren en bergen via wadi's, goten of infiltratievoorzieningen. Hierdoor bespaart u op de (beheer)kosten voor de aanleg van een regenwaterbuis (HWA-riool), en wordt de afvoer van schoon regenwater meer zichtbaar.
- Bovengrondse afvoer is vaak robuuster, ook bij extreme regenbuien (hoosbuien).
- Hergebruik van schoon hemelwater voor toilet draagt bij aan een duurzame leefomgeving.

Ons antwoord

1. De oppervlakte aan bestaande verharding bedraagt circa 4.800 m² en de oppervlakte aan nieuwe verharding bedraagt circa 5.500 m² is. De toename bedraagt derhalve circa 700 m².
2. Het hemelwater op percelen zal geïnfiltreerd dan wel geborgen moeten worden op eigen terrein. Deze voorwaarde zal opgenomen moeten worden in te sluiten contracten. Voor de percelen is daarom geen sprake van een versnelde afvoer van overtollig hemelwater.

Maatregelen op openbaar terrein worden bij punt 3 verder beschreven. Van afvoer van overtollig hemelwater naar oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap is geen sprake. In het ontwerp is bewust niet voor deze koppeling gekozen omdat hiervoor leidingen onder particuliere kavels benodigd zouden zijn (geen wenselijke beheersituatie).

3. De toegangsweg tot het plan inclusief de bijbehorende inritten zullen bovengronds afvoeren naar een waterbergende berm. Deze berm is berekend op een bui van 30 mm, volgens de eisen aangegeven door gemeente Utrechtse Heuvelrug. Bij zwaardere buien zal ook de met kunststof platen versterkte berm direct naast de toegangsweg onderlopen tot aan kant verharding. Dit is mogelijk tot buien van 50 mm. Bij buien zwaarder dan 50 mm zal sprake zijn van water op straat. Doordat de waterbergende bermen onderbroken worden door inritten, blijft het hemelwater lokaal aanwezig en is geen sprake van verschuiving van wateroverlast.

Aan het eind van de toegangsweg is op het laagste punt van de waterbergende bermen een slokopkolk ontworpen, die aansluit op de aan te leggen vuilwaterriolering. Deze treedt in werking bij buien zwaarder dan 30 mm. Bijkomend effect is dat hierdoor af en toe het hoofdriool wordt gereinigd. Er is geen aansluiting op oppervlaktewater van het Hoogheemraadschap.

4. Er zijn geen werkzaamheden aan de watergang of taluds beoogd. Er is geen sprake van een afname van het wateroppervlak. Mogelijk worden werkzaamheden uitgevoerd aan de beplanting in de directe omgeving.

5. Binnen het plangebied is inderdaad een oppervlak bestemd voor openbaar gebied. Dit wordt echter niet overgenomen door de gemeente. Om deze reden stelt de gemeente formeel geen eisen aan riolering, wegen, groen en dergelijke. Ten behoeve van uniformiteit en de kwaliteit van de leefomgeving, worden indien mogelijk de eisen uit de Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) wel zoveel mogelijk gevolgd. Hieruit volgt de bergingseis van 30 mm.

Het afvoeren van overtollig hemelwater is niet toegestaan. Zoals hierboven beschreven, moet het hemelwater van percelen geïnfiltreerd dan wel geborgen worden op eigen terrein. Hemelwater van de openbare ruimte wordt op openbaar terrein geborgen.

6. Zoals bij punt 5 is beschreven, is in het ontwerp niet gerekend met 45 mm, maar met 30 mm (LIOR). Er is wel een doorkijk gemaakt naar zwaardere buien. Buien tot 50 mm zullen geen water op straat veroorzaken. Gekozen is voor bovengrondse berging. Er is voldoende ruimte in de bermen om het hemelwater afkomstig van de rijbaan in de bermen op te slaan door deze waterbergend uit te voeren. Er is kennis genomen van de overige aanbevelingen ('schoon water' en 'kansen voor duurzaamheid') in het advies.

Conclusie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de waterparagraaf aangepast. In de waterparagraaf is onder andere ingegaan op de wijze van infiltratie en berging van hemelwater. Tevens is aangegeven dat de bestaande tertiaire watergang niet wordt gewijzigd.

2.1 Reactie provincie

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Dribergsestraatweg 63-65 Doorn" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

1. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 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. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, wordt met dit bestemmingsplan beoogd een planologisch-juridisch kader te scheppen voor de voorgestane herontwikkeling en revitalisering van de (voormalige) Buitenplaats Oudeweg aan de Dribergsestraatweg 63-65 in Doorn. De herontwikkeling van deze buitenplaats voorziet onder meer in een renovatie van de bestaande villa (hoofdhuis) en de sloop van de overige aanwezige bebouwing, die in vervallen staat verkeert. Op het terreingedeelte achter de villa zullen negen vrijstaande woningen worden ingepast, waarbij eveneens een deel van de historische landschappelijke tuin- en parkaanleg zal worden hersteld en versterkt.

Over de voorgestane ontwikkelingen op deze locatie heeft in het verleden diverse malen informeel ambtelijk overleg plaatsgevonden. Met de beoogde herontwikkeling kan in beginsel worden ingestemd, aangezien over het geheel genomen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het plangebied zal worden gerealiseerd. Het plan geeft ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Stedelijk gebied/aanpassing rode contour.

Zoals in de plantoelichting op correcte wijze is aangegeven (en ook eerder ambtelijk is besproken), past de beoogde ontwikkeling niet volledig binnen het momenteel geldende provinciale ruimtelijke beleid, aangezien een drietal van de voorgestane nieuwe woningen buiten de zogenoemde rode contour zijn gesitueerd. Op basis van de door u aangeleverde afzonderlijke onderbouwing (als bijlage 12 bijgevoegd bij de plantoelichting – memo december 2015) is overeengekomen de rode contour bij de momenteel in procedure zijnde herijking van de PRS/PRV zodanig aan te passen en te verleggen, dat deze niet in de weg staat aan de beoogde woningbouwontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het plangebied. Hierbij zal sprake zijn van een min of meer gelijke "uitruil" van gronden binnen en buiten de huidige rode contour en zal de rode contour zoveel mogelijk worden gelijk getrokken met de begrenzing van de EHS.

Zoals u bij uw verzoek om advies ten aanzien van dit voorontwerpbestemmingsplan ook zelf al heeft aangegeven, moet worden geconstateerd dat in het momenteel ter inzage liggende ontwerp van de Herijking PRS/PRV 2016 de rode contour ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan niet geheel overeenkomstig uw bedoeling c.q. voorstel is aangepast. Tegen deze achtergrond heeft u aangekondigd op dit onderdeel van de Herijking PRS/PRV 2016 een zienswijze in te gaan dienen. Teneinde de met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen op passende en correcte wijze te kunnen verwerken in de Herijking PRS/PRV 2016 en tot een volledig correcte afstemming c.q. aanpassing van de rode contour te kunnen komen, dring ik er met klem bij u op aan in uw zienswijze de voorgestane contouraanpassing in digitale vorm aan te leveren en daarbij bij voorkeur ook de digitale verbeelding van dit bestemmingsplan beschikbaar te stellen.

Gelet op de noodzakelijke (definitieve) aanpassing van de rode contour ga ik er overigens van uit dat u dit bestemmingsplan in ieder geval niet eerder zult vaststellen dan nadat de Herijking PRS/PRV 2016 is vastgesteld.

Boswet.

2

In hoofdstuk 2.2.4 (Landschappelijke inpassing en afronding) van de plantoelichting wordt vermeld dat enkele bomen gekapt moeten worden voor het inpassen van de zogenoemde boswoning en dat deze bomen onder de werking van de (gemeentelijke) kapverordening vallen. In hoofdstuk 4.7 (Natuur) van de plantoelichting wordt in de paragrafen 4.7.2.1.1 en 4.7.2.2.3 echter (terecht) aangegeven dat dit deel van het plangebied onder de Boswet valt (namelijk gesitueerd buiten de bebouwde kom). In deze paragrafen wordt echter ten onrechte niet aangegeven hoe in concreto met de compensatieplicht vanuit de Boswet zal worden omgegaan (vermeld wordt slechts dat het plangebied in beginsel voldoende ruimte biedt om aan deze compensatieplicht te voldoen). De toelichting verdient t.a.v. dit onderdeel (formele Boswettraject) in ieder geval nadere verduidelijking (compensatielocatie).

Overigens merk ik op dat in de als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegde "Bomen Effect Analyse" niet alle bomen op het terrein zijn opgenomen; zo is de bosopstand langs de Sterkenburgerlaan niet meegenomen. Voorts merk ik op dat op diverse plaatsen in de plantoelichting en bijbehorende onderzoeksrapporten wordt vermeld dat bij het Ministerie van EZRVO meldingen inzake de Boswet moeten worden gedaan en ontheffingen inzake de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd. Voor de goede orde wil ik u erop wijzen dat deze verantwoordelijkheden vanaf 1-1-2017 overgaan naar de provincie (Wet Natuurbescherming).

Natuur.

3

In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 3.2.2 (Provinciale Ruimtelijke Verordening) terecht aangegeven dat het plangebied is aangeduid als subTOP-gebied. Blijkens artikel 4.114 van de PRV mag de waterhuishoudkundige situatie binnen dit gebied niet negatief worden beïnvloed. Vooralsnog blijkt uit de plantoelichting (bijvoorbeeld in hoofdstuk 4.6.4) onvoldoende of hieraan daadwerkelijk wordt voldaan.

Archeologie.

4

In hoofdstuk 4.9 (Archeologie) van de plantoelichting wordt vermeld dat binnen het plangebied sprake is van zones met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde. Op de verbeelding en in de planregels wordt echter geen nader onderscheid gemaakt en is slechts sprake van een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Dit verdient in ieder geval nadere uitleg en toelichting.

Cultuurhistorie.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wil ik u de volgende opmerkingen als suggesties en/of aandachtspunten meegeven.

In de plantoelichting ontbreekt de Utrechtse buitenplaatsbiotoop voor de Lustwarande, waarvan de buitenplaats Oudeweg deel uitmaakt. In deze buitenplaatsbiotoop zijn als ruimtelijke bouwstenen voor deze buitenplaats opgenomen: de zichtlijn vanuit het hoofdhuis naar het zuidwesten én de voormalige moestuin. Het is wenselijk dat deze beide terugkomen in het herinrichtingsplan.

5

De vorm van de zuidelijke resterende vijverpartij lijkt niet geheel overeen te komen met het bestemmingsvlak "Water". Onduidelijk is voorsnog wat hiervoor de reden is. Voorts merk ik op dat de slingervijver, die het hoofdgebouw vanaf de aanleg tot 1930 omsloot, niet terugkomt in de plantoelichting.

Het is mijns inziens een gemiste kans dat bij de herinrichting van het terrein en de situering van de nieuwe woningen niet duidelijk(er) wordt aangesloten bij de historische parkstructuur. De relatie met de rest van het terrein lijkt hierdoor te ontbreken. De situering van o.a. de oude moestuin, waar tot 1952 ook een aantal (ondergeschikte) bijgebouwen hebben gestaan, zou - naast herstel van het landschapspark - een mooi uitgangspunt kunnen zijn voor de stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit.

Ik ga er overigens van uit dat de dubbelbestemming "Waarde - Voormalige Buitenplaats" voor het gehele plangebied geldt, zoals in de plantoelichting is aangegeven. Op de analoge verbeelding is dit helaas niet goed na te gaan.

Mobiliteit.

Ik ga ervan uit dat de twee huidige in- en uitritten op de Driebergsestraatweg worden gebruikt voor de ontsluiting van het plangebied (zoals summier aangegeven in de plantoelichting). Uit de mobiliteitstoets kan worden geconstateerd dat de nieuwe inrichting van het terrein minder (auto)verkeer aantrekt in vergelijking tot de oorspronkelijke situatie. Naar mijn opvatting vraagt de afwikkeling van het fietsverkeer nog wel enige aandacht. Ik beveel u aan hierop in de plantoelichting nog nader in te gaan.

6

III. Conclusie

Behalve de hiervoor genoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot opmerkingen. Ik verzoek u dringend om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid, waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten

Ons antwoord

1. Er heeft nadere afstemming met de provincie plaatsgevonden over de begrenzing van de rode contour.
2. In het gebied dat valt binnen het regime van de Boswet is de oppervlakte van de zelfstandige eenheid van de te kappen houtopstanden kleiner dan 10 are en daarmee kleiner dan de ondergrens als bedoeld in artikel 5, lid 2 van de Boswet. Er is geen sprake van een compensatieplicht vanuit de Boswet. De bosopstand aan de Sterkenburgerlaan is in het plangebied met een Natuurbestemming bestemd. Dit is een adequate bestemming waardoor de bestaande houtopstanden planologisch goed worden beschermd. Het is niet nodig om deze opstanden in een Bomen Effect Analyse op te nemen, omdat er ook geen ontwikkeling plaatsvindt in dit gedeelte van het plangebied. De houtopstand blijft onaangetast.
3. In de toelichting is bij de toets aan de verordening explicieter ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding in verband met de status als subTOP-gebied. De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied verslechtert niet, omdat sprake is van een geringe toename van de bebouwing in het noorden van het plangebied. In het zuiden van het plangebied worden de planologische mogelijkheden voor verharding aanzienlijk beperkt. Dit gebied is feitelijk ingericht met bos, maar heeft planologisch de bestemming "Maatschappelijk". Het hemelwater wordt geïnfiltreerd, zowel bij de particuliere percelen als bij de ontsluitingsweg.
4. Conform de gemeentelijke vastgestelde beleidskaart voor de archeologie is op het gehele plangebied de verwachtingswaarde (3) hoog van toepassing. Door een onderzoeksbureau is met een booronderzoek een nader gespecificeerde verwachting voor het gebied vastgesteld en dit onderzoek zal op korte termijn worden opgevolgd door een proefsleuvenonderzoek, waarbij de uitkomsten ervan te zijner tijd in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.
5. Bij de toets aan de provinciale verordening is ingegaan op de 'Utrechtse buitenplaatsbiotoop' en de zichtlijnen en de moestuin die daarin zijn genoemd. Wat betreft de positionering van de bouwvlakken is rekening gehouden met de zichtlijn van het hoofdhuis en voorts zijn er twee zichtlijnen vanuit het hoofdhuis naar het noorden over de N225 over het voorterrein. Deze zijn expliciet in het bestemmingsplan opgenomen waardoor instandhouding ervan geborgd is. De opmerking over de moestuin kan de gemeente niet volgen: de zichtlijn naar de moestuin staat niet afgebeeld in de Buitenplaatsbiotoop waarnaar wordt verwezen. Dit is onzes inziens ook logisch, omdat het in de regel niet gebruikelijk was om hierop middels een zichtlijn de aandacht te vestigen. De moestuin is daarnaast ook al geruime tijd niet meer herkenbaar aanwezig. De voormalige moestuin ligt op een locatie waar momenteel bebouwing en verharding aanwezig is. Wat betreft de opmerking dat de oude moestuin als een vertrekpunt voor de beeldkwaliteit zou kunnen dienen, moet worden gezegd dat van de vroegere moestuin zoals gezegd als gevolg van de bouw in de jaren '60 van de vorige eeuw weinig aanknopingspunten qua herkenbaarheid meer heeft. In het ontwerp dat nu voorligt is juist getracht in de sfeer van de voormalige buitenplaats een nieuwe, eigentijdse laag toe te voegen met respect voor de nog aanwezige relictten van de voormalige parkaanleg.

De opmerking ten aanzien van de slingervijver is terecht, in de plantoelichting is hier nu aandacht aan besteed. Ten aanzien van de vorm van de waterpartij is ook terecht aandacht gevraagd. De vorm komt inderdaad niet overeen met de werkelijke situatie, maar met de gewenste situatie. Op de verbeelding is de begrenzing van de bestemming "Water" aangepast aan de situatie zoals beoogd in het beeldkwaliteitplan, waarbij de oever binnen de waterbestemming valt.

6. De huidige in- en uitritten worden gebruikt. In de verkeersparagraaf is aangegeven dat er geen wijziging is voorzien in de huidige ontsluiting voor het langzaam verkeer.

Conclusie

Wij delen de vooroverlegreactie deels en passen het bestemmingsplan op de volgende punten aan:

- In de toelichting is aangegeven dat geen sprake is van compensatie op basis van de Boswet;
- In de toelichting is verduidelijkt dat in het subTOP-gebied geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ontstaan door het plan;
- In de toelichting is bij de toets aan de provinciale verordening ingegaan op de 'Utrechtse buitenplaatsbiotoop';
- Op de verbeelding is de begrenzing van de bestemming "Water" aangepast aan de situatie zoals beoogd in het beeldkwaliteitplan, waarbij de oever binnen de waterbestemming valt.
- In de toelichting is in de verkeersparagraaf ingegaan op de ontsluiting voor het langzaam verkeer.