



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan “Dribergsestraatweg 63 - 65 in Doorn”

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Inhoud van deze nota.....	4
1.2 Procedure.....	4
1.3 Leeswijzer.....	5
1.4 Anonimiseringsverplichting.....	5
2. Zienswijzen.....	6
2.1 Reclamant 1.....	6
1) Locatie bijgebouw (koetshuis).....	6
2) Erfafscheiding Sterkenburgerlaan.....	6
3) Erfafscheiding Driebergsestraatweg.....	7
4) Voorwaardelijke verplichting.....	7
2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.....	7
1) Bijgebouw (koetshuis).....	7
2) Erfafscheiding Sterkenburgerlaan.....	8
Conclusie.....	8
2.3 Reclamant 2.....	9
1) Aantal en volume woningen.....	9
2) Teveel bomen in het bestemmingsplan worden gekapt.....	9
3) De habitat van diverse vogelsoorten en eekhoorns wordt verkleind.....	9
4) Het volume en voetprint van de woningen.....	9
5) Door de boomvrije zone rond de woningen verandert het (aanzien van het) landschap.....	9
6) Windschade een aanvaardbaar risico?.....	9
2.4 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.....	10
1) Aantal en volume woningen.....	10
2) Teveel bomen in het bestemmingsplan worden gekapt.....	10
3) De habitat van diverse vogelsoorten en eekhoorns wordt verkleind.....	11
4) Het volume en voetprint van de woningen.....	11
5) Door de boomvrije zone rond de woningen verandert het (aanzien van het) landschap.....	11
6) Windschade?.....	12
Conclusie.....	12
2.5 Reclamant 3.....	12
1) Noodzaak bouw 9 woningen.....	14
2) Boswetcompensatie.....	14
3) Groter ruimtebeslag bebouwing.....	14
4) Rood – Groen balans.....	14
5) Buiten rode contour.....	14
6) Laddertoets.....	15
7) Cultuurhistorische hoofdstructuur.....	15
8) EHS en flora en fauna.....	15
9) Faunapassage.....	16
10) LOP.....	16
11) Structuurvisie.....	16
12) Woonvisie.....	17
13) Art. 4: 'Natuur'.....	17
2.6 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.....	18
1) Noodzaak bouw van 9 woningen.....	18
2) Boswetcompensatie.....	18
3) Grotere verstoring.....	18



7)	Cultuurhistorische hoofdstructuur	19
8)	Ecologische Hoofdstructuur.....	20
9)	Faunapassage.	20
10)	Toets aan het LOP.	20
11)	Toets aan Structuurvisie.	20
12)	Oplossen woningproblematiek.	21
13)	Erfafscheidingen in de bestemming Natuur.....	21
	Conclusie	21
2.7	<i>Reclamant 4</i>	21
1)	Ligging rode contour.....	21
2)	Bebouwing buiten rode contour	22
3)	Toename verharding	22
4)	Natuurnetwerk Nederland.....	22
5)	Flora en faunaonderzoek	22
6)	Planregel 4.4.2 lid e: Verharding in bestemming natuur.....	23
2.8	Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.	23
1)	Rode contour	23
2)	Teveel bebouwing.....	23
3)	Toename verharding	23
4)	Woningen in NNN	23
5)	Flora en faunaonderzoek	23
6)	Verharding binnen bestemming Natuur.....	24
	Conclusie	24
2.9	<i>Reactie vooroverlegpartner 1</i>	24
2.10	Gemeentelijk antwoord.....	25
	Conclusie	25
2.11	<i>Reactie vooroverlegpartner 2</i>	25
2.12	Gemeentelijk antwoord.....	25
	Conclusie	26
3.	Ambtshalve wijziging en Staat van wijzigingen.....	26
3.1	<i>Ambtshalve wijziging</i>	26
3.2	<i>Staat van wijzigingen</i>	26
3.3	<i>Toelichting</i>	26
3.4	<i>Regels</i>	27
3.5	<i>Verbeelding</i>	27
	Bijlage.....	27

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan het voornemen om de voormalige buitenplaats Oudeweg te Doorn te herontwikkelen. Hierbij wordt de villa hersteld en voorzien van een bijgebouw, de voormalige voor een maatschappelijke functie gebruikte gebouwen gesloopt en zal op het terrein achter de villa de mogelijkheid van bouw van 9 vrijstaande villa's worden geboden. Tot voor kort waren de opstallen in gebruik bij de basisschool "De Ontdekkingsreis" en eerder als asielzoekerscentrum. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld.

Het plangebied bevindt zich op het terrein ten zuiden van de Dribergsestraatweg, ten oosten van de bebouwing van de serviceresidentie Park Boswijk en westelijk van de Sterkenburgerlaan en noordoostelijk van de camping Boschlust.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 oktober tot en met 01 december 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Dribergsestraatweg 63 - 65 in Doorn".

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;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dribergsestraatweg 63 – 65' in Doorn heeft met ingang van 21 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 01 december 2016). Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl). In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen. Op 21 april 2015 is een informatiebijeenkomst en zijn omwonenden door de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van het plan. Vervolgens is er een stedenbouwkundig kader opgesteld dat is vastgesteld door de Raad op 21 mei 2015.

Binnen de kaders van stedenbouwkundig plan is het plan verder uitgewerkt.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn vier (4) schriftelijke zienswijzen ontvangen op 23 respectievelijk 29 en 30 november jl. en één zienswijze is binnengekomen op 02 december 2016. Dit is buiten de zienswijze termijn. De zienswijze is wel opgenomen en van een antwoord voorzien. De integrale inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop zijn in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage heeft gelegen, maar is wel –voorafgaand aan de ontwerpfasen- 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 wor-

den. In de Toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf (§ 6.2.1) opgenomen met betrekking tot dit vooroverleg en de uitkomsten ervan.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indiener(s) van de zienswijzen uitgenodigd om zijn/hun brie(f)(ven) nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Nu de gemeenteraad wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn zes weken bedragen.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz. Om praktische redenen zijn indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant 2.1, Reclamant 2.2, enz.) horen.

2. Zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan vier (4) zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Daarnaast hebben twee (2) vooroverlegpartners op het plan gereageerd. Deze worden alle in dit hoofdstuk behandeld. In bijlage 1 treft u de naam- en adresgegevens aan van de respectievelijke reclamanten c.q. vooroverlegpartners.

2.1 Reclamant 1

Geacht college,

Namens de eigenaren van villa Oudeweg, reclamanten, verder te noemen Reclamant 1, dien ik een zienswijze in bij het ontwerpbestemmingsplan voor de voormalige buitenplaats Oudeweg aan de Dribergsestraatweg 63 – 65 te Doorn. Deze zienswijze betreft het eigendom van reclamant, Dribergsestraatweg 63, de oude villa Huize Oudeweg en bijbehorende grond.

De eigenaren verzoeken de volgende aanpassingen ambtshalve door te voeren. De voorgestelde aanpassingen zijn besproken met N.N., namens initiatiefnemer en ondergetekende als adviseur van reclamant 1. Deze aanpassingen hebben de instemming van initiatiefnemer, de eigenaar van het achterliggende gebied. Er is overeenstemming bereikt met de stedenbouwkundige van de gemeente over de punten 1 tot en met 3. Zie Bijlage 1, schets door te voeren wijzigingen en bijlage 2, correspondentie.

Ter beoordeling van de haalbaarheid van de punten 1 en 2 hieronder heeft op 7 november 2016 een locatiebezoek plaatsgevonden waarbij de stedenbouwkundige van de gemeente Utrechtse Heuvelrug aanwezig was.

1) Locatie bijgebouw (koetshuis)

Ter verbetering van de openheid rond het hoofdgebouw en daarmee de buitenplaatsbeleving, alsmede voor een betere benutting van het achtererf als tuin, zouden de eigenaren het bijgebouw (koetshuis) graag verder naar achteren en iets naar links verplaatsen. De nieuw te bouwen huizen worden tenslotte om reden van de openheid rond het hoofdgebouw ook zo ver mogelijk daar vandaan gebouwd. En, wellicht dat de overburen aan de Sterkenburgerlaan een andere positionering ook meer waarderen. Ideaal zou zijn om in een verder naar achter liggend bouwvlak te voorzien, waarbinnen geschoven kan worden om bij de uitwerking van de bouwplannen tot een juiste positionering te komen. Het gele bestemmingsvlak "Wonen S1" achter het huis kan hiertoe worden vergroot en het bouwvlak voor het bijgebouw kan vervolgens daarbinnen worden verschoven. De uiteindelijke grootte van het gele vlak is verder niet relevant daar het oppervlak van het koetshuis gemaximeerd is. Tijdens het locatiebezoek op 7 november jl. is geconstateerd dat een aanpassing van de situering voor de aanwezige en te handhaven bomen niet op bezwaren stuit.

Zie ook bijlage 3 (blad D02) en 4 (blad D06), gewijzigde kaarten van het Beeldkwaliteitsplan.

2) Erfafscheiding Sterkenburgerlaan

Op de berm langs de Sterkenburgerlaan rust nu, naast de bestemming natuur, de dubbelbestemming Waarde – voormalige buitenplaats. Binnen 'voormalige buitenplaats' mag niet gebouwd worden voor zover deze ook op natuur ligt (art.11.2.blz 36). Om reden van privacy en veiligheid willen de eigenaren een hek plaatsen langs het erf dat uiteindelijk vergroeid moet raken met groenblijvende beplanting zoals rododendrons en taxus. Er was al instemming met dit plan van de beleidsmedewerker erfgoed.

Tijdens het locatiebezoek is gezamenlijk vastgesteld dat het ruimtelijk gezien goed mogelijk is om op een nette manier een hek in te passen in de brede bermstrook langs de Sterkenburgerlaan waarbij rekening wordt gehouden

met de aanwezige beplanting, straatverlichting en ondergrondse infrastructuur. Daarnaast is vastgesteld dat het het meest logisch is om de overgang van de hoogte van maximaal 2,00 meter van het beoogde hekwerk tot de lagere hoogte van 1,2 meter te leggen bij het transformatorgebouw. Zie ook de bijlage, waarin het hekwerk is ingetekend.

Als de bestemming van de berm wordt beperkt tot natuur, dus de begrenzing van de dubbelbestemming Waarde – voormalige buitenplaats daar net buiten wordt gelegd, dan is het probleem opgelost. De reden dat de grens van de dubbelbestemming alsnog moet worden verlegd, is gelegen in het feit dat een dubbelbestemming in principe prioriteit heeft boven ‘gewone’ bestemmingen zoals natuur. Het plaatsen van een hekwerk is noodzakelijk, omdat de aanwezige sloot als barrière geen soelaas biedt daar deze meestentijds droog staat.

Uiteindelijk is het van belang dat de bouw van het hek op de beoogde plaats niet onmogelijk wordt gemaakt door regels in het bestemmingsplan. De wijze waarop het mogelijk wordt gemaakt is van ondergeschikt belang.

3) Erfafscheiding Dribergsestraatweg

Het in de bestemmingsomschrijving ‘tuin’ (art.5. blz. 22) opgenomen tabelletje over erfafscheidingen is niet in overeenstemming met de afspraken. Het hekwerk langs de Dribergsestraatweg zou 1,20 m. hoog mogen worden. Zo staat het ook in het beeldkwaliteitsplan (BKP). Bij punt b. is vermoedelijk per vergissing het woord “voor” veranderd in “achter”.

4) Voorwaardelijke verplichting

In de bestemming “Wonen S1” (art. 8.3.1 blz. 30) geldt een specifieke gebruiksregel, welke er in voorziet dat de eigenaren van het huis alleen mogen gaan bewonen als aan voorwaardelijke verplichting 1 is voldaan. Volgens de bij hen bekende erfgrenzen rust deze verplichting nu op zowel de eigenaren van de villa als bij de eigenaar van het overige deel van het plangebied, de firma Van Wijnen. Dit kan ertoe leiden dat zolang Van Wijnen of, zorgelijker, diens rechtsoptvolgers, hun deel van deze verplichting niet nakomen, de eigenaren van de villa hun huis niet mogen gaan bewonen. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Wellicht is deze voorwaardelijke verplichting opgenomen in een fase waarin ervan werd uitgegaan dat de gehele coulisse op grondgebied van de villa zou komen te liggen. De situatie is echter tussentijds gewijzigd, de coulisse ligt op grond van beide eigenaren, de (nieuwe) perceelsgrens loopt daar tussen. Zie bijlage 5.

2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

1) Bijgebouw (koetshuis).

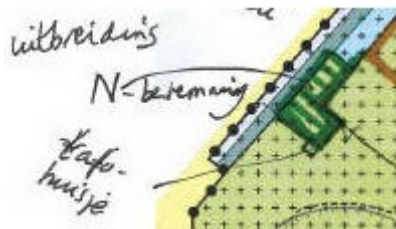
Wat betreft de gevraagde uitbreiding van de bestemming Wonen in plaats van Tuin aan de achterzijde van het perceel behorende bij de villa Oudeweg, hieraan kan gedeeltelijk worden tegemoetgekomen en wel om de volgende reden. Nu via de aanduiding ‘karakteristiek’ in de bestemming Wonen wordt gewaarborgd dat op de gronden met deze aanduiding geen aanvullende bebouwing mag worden opgericht behoudens ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouw’ bestaat er op zich geen bezwaar tegen het uitbreiden van de bestemming Wonen met deze aanduiding ‘karakteristiek’ naar achteren. De bebouwingsmogelijkheden worden hiermee niet vergroot. Aan de zijde van de ontsluitingsweg blijft de bestemming Tuin gehandhaafd op een dergelijke wijze dat deze logisch aansluit bij de Tuinbestemming op de aangrenzende gronden. Aan de zijde van de Sterkenburgerlaan wordt de woonbestemming slechts minimaal verder uitgebreid, vanwege het feit dat dit gedeelte is gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland en de bescherming van de daar aanwezige bebouwing.

Er is geen bezwaar tegen het opschuiven van de aanduiding ‘bijgebouw’ waarbinnen het nieuw op te richten koetshuis kan worden gebouwd. De maatvoering van het bijgebouw is middels de regels van

het bestemmingsplan gemaximeerd. De uiteindelijke plaats is bij een gewijzigd en iets vergroot aanduidingsvlak nu iets flexibeler te bepalen. Dit stuit verder niet op bezwaren voor het behoud van de aanwezige bomen. Ook stedenbouwkundig en cultuurhistorisch gezien blijft de onderlinge relatie met het hoofdhuis voldoende in stand. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2) Erfafscheiding Sterkenburgerlaan

Tijdens het veldbezoek op locatie op 7 november 2016 is afgesproken dat een transparant (spijlen)hekwerk akkoord is mits het op minimaal 2 meter uit de zijkant van de weg wordt opgericht. Om dit mogelijk te maken verlengen we de natuurbestemming zoals op de verbeelding is aangegeven en hieronder op een afbeelding. Binnen de natuurbestemming is een erfafscheiding tot maximaal 2 meter mogelijk. Wel worden de regels aangepast om het oprichten van gesloten schuttingen te voorkomen.



3) Erfafscheiding Dribergsestraatweg

In de bestemmingsregeling voor de bestemming Tuin is in artikel 5.2.2 vermeld dat de gebruikelijke bouwhoogte bij erfafscheidingen inderdaad is gesteld op 1 meter voor de voorgevel. In afwijking daarvan dient onder 5.2.2.b. geregeld te zijn dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' die bouwhoogte 1,20 m maximaal mag zijn. Deze bouwaanduiding is vóór de voorgevel van de villa gelegd en niet erachter. Per abuis is hier in de regeling onder b. het woord "achter" in de plaats van "voor" komen te staan, dit is niet juist en zal worden hersteld.

4) Voorwaardelijke verplichting

In het bestemmingsplan is een regeling getroffen om te borgen dat de gewenste groene coulissen worden aangeplant. De regeling is dusdanig opgesteld dat er een koppeling is gelegd met onderscheiden ontwikkeling, namelijk enerzijds de aanleg van een coulisse gekoppeld aan de bouw van de villa's en anderzijds de aanleg van een coulisse die is gekoppeld aan de bewoning van de villa. Hiermee is publiekrechtelijk geregeld datgene dat noodzakelijk wordt geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekoppeld aan de juiste ontwikkeling en dat de ene de andere niet in de weg zit. Dit staat evenwel los van de privaatrechtelijke aspecten. Nu er andere onderlinge afspraken zijn gemaakt ten aanzien van toekomstig eigendom volgt hier niet automatisch uit dat dit in het bestemmingsplan tot een andere regeling moet leiden. De privaatrechtelijke afspraken staan de bestemmingsplanregeling niet in de weg. Wij zien geen aanleiding om in dit bestemmingsplan aanpassingen hieromtrent te doen. Het bestemmingsplan is wat dit aspect betreft nog steeds uitvoerbaar.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons (gedeeltelijk) gedeeld wat betreft de punten 1 tot en met 3 en het plan wordt hier dan ook op aangepast: in de regels is art 5.2.2.b is het woord "achter" vervangen door "voor" en in artikel 4.2.2 wordt een regeling toegevoegd om te plaatsen hekwerken transparant uit te voeren. In artikel 11.2 wordt de bouwregel verwijderd zodat bouwen in onderliggende bestemmingen niet meer is verboden.

Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak voor "bijgebouwen" verschoven en vergroot en de woonbestemming ter plaats van de Villa Oudeweg naar achteren en naar het zuidwesten en (minimaal naar het) zuidoosten uitgebreid. Ook wordt er extra stuk Natuurbestemming aangebracht conform bovenstaande afbeelding.

Voor wat betreft punt 4 van de zienswijze, deze delen wij niet en het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

2.3 Reclamant 2

Geachte gemeenteraad,

Na diverse pogingen het oude FNV terrein aan de Dribergsestraatweg 63 te ontwikkelen, ligt er nu een voorstel bestemmingsplan ter inzage. Hiermee maken wij gebruik van ons burgerrecht om een zienswijze op dit plan te geven.

Het terrein is oorspronkelijk een van de buiten plaatsen van de Utrechtse Lustwarande. Het was vormgegeven als een natuurlijk parklandschap dat overgaat in een bosgebied. Dit soort gebieden verstedelijkt steeds vaker en wordt zo onttrokken aan de natuur; cultureel erfgoed verdwijnt.

Het is begrijpelijk dat er gezocht wordt naar de mogelijkheid om het terrein te handhaven door de ontwikkeling van woningbouw. Echter, uit de argumentatie van de ontwikkelaar, en het nu voorliggende voorstel van de gemeente blijkt dat het financieel belang van de ontwikkelaar vóór het algemeen belang van cultureel erfgoed, fauna en de gemeente gaat.

Wij hopen dat de geschiedenis van 25 jaar geleden zich niet herhaalt, toen, in tegenstelling tot de beloften van de gemeente, voor het terrein van de Schutsluis (Zandweg) een bestemmingswijziging werd afgedwongen en het open bosterrein verkaveld werd. De omwonenden die door het bos waren gewend te wandelen werden zelfs door de nieuwe eigenaren bedreigd.

Bezwaren

Voor de overzichtelijkheid zal ik me beperken tot een aantal hoofdbezwaren:

- 1) Aantal en volume woningen.
Het aantal woningen en het volume ervan is te groot. Drie panden zijn gelegen in de groene zone.
- 2) Teveel bomen in het bestemmingsplan worden gekapt
Bovendien worden er traditionele boomvrije kavels gemaakt. Daarvoor worden tientallen goede bomen geruimd, krijgt de nieuwe wijk een sfeer van een traditionele villawijk. Zelfs voor de zogenaamde Boswoning (nr. 9) worden bomen gekapt.
- 3) De habitat van diverse vogelsoorten en eekhoorns wordt verkleind
De habitat van diverse vogelsoorten en eekhoorns wordt verkleind. Op dit moment verblijven er (ook in onze aangrenzende tuin) eekhoorns, egels en vele soorten vogels, waaronder enkele bedreigde. Naast de diverse soorten vinken en mezen, lijsters, roodborstjes, kleine en grote bonte specht en merels, komen ook de groene specht, matkopje, heggemus en uilen voor.
- 4) Het volume en voetprint van de woningen
Het volume van 600 tot 1000 m³ en een voetprint van 135 tot 150 m² met bouwhoogten tot 10 á 12 m (hoogte van 3 á 4 bouwlagen), breed verspreid (op grote kavels) over het terrein draagt bij aan de vernietiging van de bos- en parksfeer. Het in potentie (historisch bepaalde) prachtige parklandschap wordt opgeofferd en gedegradeerd tot een doorsnee villawijk. Op dit moment is het bouwvolume compact en laag waardoor het minder beslag op het terrein doet.
- 5) Door de boomvrije zone rond de woningen verandert het (aanzien van het) landschap
De boomvrije zone rond de woningen verandert niet alleen het aanzien, maar zal door de tuinbewerking en 'grondverbetering' t.b.v. tuinplanten een verandering van landschap tot gevolg hebben. Het verbannen van laurierkers en coniferen als heggemateriaal kan het vierkant verkavelen van het terrein niet ongedaan maken.
- 6) Windschade een aanvaardbaar risico?
Afgaande op het bomenrapport, worden er veel groene bomen gekapt, met stam diameter tot 75 cm. Dit zijn bomen op leeftijd. Een paar jaar geleden zijn drie prachtige oude Red ceders geveld, waarna de kleinere achtergebleven bomen windschade kregen en alsnog ook moesten worden geveld. In het bomenrap-

port wordt dit als reëel gevaar voor de overgebleven bomen benoemd. Een motivatie voor het aanvaarden van dit gevaar heb ik niet kunnen vinden in de stukken.

Conclusies en aanbevelingen

1. *Het aantal en de hoogte van de bouwvolumes verkleinen.*
2. *Het grondbeslag verkleinen en binnen de huidige bouwzone brengen.*
3. *Geen vierkante bouwkavels, maar 'boskamers' naar voorbeeld van open plekken in het Arboretum creëren.*
4. *Op de kavels zoveel mogelijk bomen verplicht handhaven (geen boomvrije kavels). Dit is bijvoorbeeld ook gedaan in plan Kerckebosch Zeist bij de vrije kavels. Deze kavels vonden gretig aftrek.*
5. *Geplande heggen vervangen door dichte beplanting met een natuurlijke groei.*

Natuurlijk zijn wij bereid het een en ander mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

2.4 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Allereerst zal op de genoemde bezwaren worden ingegaan:

1) Aantal en volume woningen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft al op 21 januari 2014 een positieve grondhouding ingenomen t.a.v. het principeverzoek voor de realisatie van 9 woningen op de buitenplaats, waarbij toen de wens is uitgesproken dat deze plannen gekoppeld zouden worden aan de plannen voor de monumentale villa op nummer 63. Vervolgens is op 21 mei 2015 door de gemeenteraad ingestemd met het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van voormalige buitenplaats Oudeweg. In datzelfde besluit is meegenomen dat hiervoor een voorstel voor aanpassing van de rode contour aan de provincie zal worden gezonden. Het aantal woningen ligt dus vast. In het voortraject is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd en in de verkaveling van de woningen is rekening gehouden met de uitkomsten van de cultuurhistorische analyse. Daardoor vielen tot voor kort 3 woningen buiten de rode contour zoals die tot december 2016 door de Provincie werd gehanteerd. Met de vaststelling van de Herijking 2016 van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013- 2028 zijn alle woningen binnen de rode contour komen te liggen.

De verdeling van de volumes van de woningen is een bewuste keuze, de dichtst bij de villa gelegen woningen hebben de kleinste volumes, waardoor het belang van het hoofdhuis als hoofdmoment wordt bevestigd. Deze volgen uit een zorgvuldig opgesteld stedenbouwkundig kader waarbij zelfs in de toekenning van de maximale bouwvolumes een differentiatie op het terrein van het voormalige landgoed wordt bereikt. Deze differentiatie is zodanig dat de kleinste woningen het dichtst bij het hoofdmoment, de oorspronkelijke villa, liggen.

2) Teveel bomen in het bestemmingsplan worden gekapt.

De bomen die in het gebied worden gekapt dat valt onder de Boswet worden gecompenseerd. Daarvoor zijn mogelijkheden binnen het bestemmingsplangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect van de compensatie in het kader van de Boswet nog nader uitgewerkt.

3) De habitat van diverse vogelsoorten en eekhoorns wordt verkleind.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is na een Quick Scan Flora en fauna een aanvullende ecologisch onderzoek uitgevoerd. In de Quick Scan is geconcludeerd dat er geen sporen of individuen van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn aangetroffen in en nabij het plangebied. Gezien de bosrijke omgeving wordt verwacht dat roofvogels en uilen wel foerageren maar geen vaste verblijfplaats in het plangebied hebben. Negatieve effecten zijn dus niet te verwachten. Uit de Quick Scan bleek verder dat nader onderzoek noodzakelijk was naar vleermuizen, de eekhoorn en de boommarter. Ook is verder gekeken naar de hazelworm in het bijzonder. In het nader onderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied één kraamverblijfplaats, vijf zomerverblijfplaatsen en drie paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Twee van deze paarverblijven bevinden zich in de te slopen bebouwing. Voor de overige soorten is gesteld dat er geen indicatie is dat zij binnen het plangebied voorkomen. Voor de vleermuizen geldt dat er vanwege deze sloopwerkzaamheden een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Deze aanvraag is inmiddels gedaan. Indien er concreet zicht op de verlening van de ontheffing is of deze ontheffing is inmiddels verleend dan kan het bestemmingsplan als uitvoerbaar worden beoordeeld. Ook zijn er in overleg met de gemeentelijke ecoloog vleermuiskasten in de omgeving opgehangen.

4) Het volume en voetprint van de woningen

Toen in de 70-er jaren van de vorige eeuw achter de villa een asielzoekerscentrum verrees is al veel van de oude parkaanleg verdwenen maar bleven deze ook nog deels herkenbaar. De oude parkaanleg bestaat uit waardevolle padenstructuren, hoogteaccenten en bomen in het noordwesten en zuiden van het plangebied. Daarnaast ook de openheid aan de straatzijde voor de villa. Vanuit het oogpunt van behoud van de overgebleven oude, waardevolle structuren is het van belang de restanten zoveel mogelijk te behouden en in te zetten voor de herinrichting van de voormalige buitenplaats. Met de nieuwbouw van woningen, die wel duidelijk ondergeschikt zijn aan villa Oudeweg kunnen de restanten van de oude buitenplaats worden behouden en ingepast. In het bestemmingsplan zijn daarvoor duidelijke kaders voor de mogelijkheden en de onmogelijkheden geschapen. Het behoud van de parksfeer is daarbij juist van uitermate groot belang geweest. De meest beeldbepalende bomen zijn behouden en in navolging van de Engelse landschapstijl bij de historische buitenplaats in de Stichtse Lustwarande is een duidelijk onderscheid behouden in het hoofdvolume en het asymmetrisch gelegen cluster van de woningen. Daarbij zijn waterpartij, reliëf en padenstructuur behouden en wordt dit alles geborgd in het voorliggende bestemmingsplan met een bestemming Natuur en Water. Dit plan komt in de plaats van een bestemming Maatschappelijk die nu nog over het volledige plangebied ligt. Dit komt het behoud van de waardevolle, overgebleven structuren van de voormalige buitenplaats eerder ten goede.

5) Door de boomvrije zone rond de woningen verandert het (aanzien van het) landschap.

Zoals ook in de Bomen Effect Analyse (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) is te lezen, zullen er voor de nieuwbouw van de woningen een aantal bomen worden geveld. Feitelijk is de zone waarin de nieuwbouw is geprojecteerd de plek waar zonder te grote ingrepen toevoeging van bebouwing kan plaatsvinden. Van de te verwijderen bomen in het plangebied hebben een groot aantal een matige, slechte conditie of de status afgestorven. De te handhaven bomen worden met de regels in artikel 11.3.1. voldoende beschermd tegen vellen. In dit artikel is geregeld dat met uitzondering van de bomen die onhoudbaar, negatief of een slechte toekomstverwachting hebben, geen enkele boom mag worden geveld en dat de rhododendrongroep alsmede de waardevolle restanten van de parkaanleg niet mogen worden verwijderd. Hiermee is de bescherming gewaarborgd. Bij de verkaveling is rekening gehouden met de historische parkaanleg en de aanwezige monumentale bomen, deze worden behouden. Ook zullen nieuwe bomen worden aangeplant om de kap te compenseren.

6) Windschade?

Indiener van de zienswijze stelt dat windschade een reëel gevaar is. In het bomenrapport wordt inderdaad specifiek genoemd op pagina 14 dat de invloed van de wind *kan* veranderen. Het is niet zeker dat dit zal gaan gebeuren. Daarnaast is duidelijk wel rekening gehouden met de gevaren van windworp want om die reden is een negatief advies gegeven voor het behoud van boom 194.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Reclamant 3

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de media en op de gemeentelijke website is bekend gemaakt dat vanaf 21 oktober t/m 1 december het 'Ontwerpbestemmingsplan Dribergsestraatweg 63' voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik een zienswijze op het betreffende ontwerpbestemmingsplan in te brengen.

Eerst zal kort worden ingegaan op het planproces, waarna een inhoudelijke reactie zal worden gegeven. Daarna zal voor zover daar aanleiding toe bestaat nog kort worden ingegaan op de Planregels en de Verbeelding. Er zal worden afgesloten met een conclusie.

Planproces

Zoals uit de Toelichting naar voren komt wordt beoogd op de locatie Dribergsestraatweg 63, te weten de voormalige buitenplaats Oudeweg, tot een transformatie van de huidige bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' te komen, waarbij dan tegelijkertijd het landhuis dat er thans nog staat zal worden hersteld. Teneinde dat herstel mogelijk te maken is dan tevens in de bouw van een 9-tal 'parkwoningen' voorzien, waarbij dan de thans achter het hoofdgebouw voorkomende gebouwen zullen worden gesloopt. Wat betreft de situering van de betreffende woningen is daar een historische analyse van de buitenplaats aan vooraf gegaan (zie met name ook het 'Beeldkwaliteitsplan (Te Kiefte architecten, 2016)', waaruit dan een zogenaamd renvooi is voortgekomen (zie ook bijlage: 'Renvooi cultuurhistorische waardevolle elementen'), evenals heeft er een bomeneffectanalyse van de aanwezige bomen (zie in deze ook het daartoe uitgevoerde 'Bomeneffectanalyse (Boomadviesbureau De Groot, 2016)'). Tevens is kennelijk inmiddels een voorontwerp van het bestemmingsplan aan de zogenaamde overleg partners voorgelegd, zoals de provincie en ook de HDSR, waarbij het bestemmingsplan op punten is bijgesteld (zie hiertoe met name ook de 'Nota van Beantwoording (gemeente UH, 2016)').

Voorts is het aan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op basis hetgeen dienaangaande in de 'Nota van beantwoording' naar voren wordt gebracht duidelijk dat er kennelijk tussen de gemeente en de provincie, mede op basis van een Memo (van de ontwikkelaar), nadere afspraken zijn gemaakt om overeenkomstig de zogenaamde 'touwtjesmethode' de rode contouren op bepaalde plekken zodanig op te rekken en op een andere plekken dan in gelijke mate terug te leggen, zodat op bepaalde plekken alsnog woningen kunnen worden gebouwd, terwijl zo dan aan andere plekken die deel uitmaken van de EHS/NNN de bestemming: 'Natuur' kan worden gegeven (zie in deze ook de betreffende 'Memo'). Gezien de beantwoording overeenkomstig in de 'Concept-Nota van beantwoording HPRS/HPRV' stemt het provinciebestuur daar dan nu kennelijk ook formeel mee in, althans GS, zij het dat dat formeel nog wel kan worden geamendeerd door provinciale staten. (Noot: De besluitvorming hierover zal pas op 12 december 2016 plaatsvinden, maar bij de procedure voor het voorliggende bestemmingsplan is daar kennelijk al rekening mee gehouden.)

Inhoudelijke aspecten

Eerst zal een algemene reactie worden gegeven, waarna nog op een aantal meer specifieke aspecten zal worden ingegaan.

Algemeen

Alhoewel dan aan het plan diverse onderzoeken ten grondslag liggen, die duidelijk moeten maken dat het voorliggende plan niet in strijd moet worden geacht met gegeven landelijke, provinciale en ook locale (wettelijke) (beleids)kaders, heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. tegen het voorliggende bestemmingsplan toch zo haar bedenkingen.

Het gebied alwaar de ontwikkeling wordt beoogd is gelegen in het landelijke gebied tussen de kernen van Driebergen en Doorn. Alhoewel daar thans ook enige 'buurtschappen' voorkomen, zoals o.a. de bebouwing langs de Boswijklaan (inclusief Park Boswijk') en ook 'Parmentiersland', evenals enige lintbebouwing, zoals langs de Sterkenburglaan en in zekere zin ook op bepaalde plekken langs de Driebergsestraatweg, kan het gebied toch in hoofdzaak worden gekarakteriseerd en ook beleefd als een groen gebied met enige bebouwing. Daarbij komt dat de zone ter hoogte van de Driebergsestraatweg een integraal deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande, waar met name in de 19e eeuw vele buitenplaatsen tot ontwikkeling zijn gekomen, waaronder dus ook de buitenplaats Oudeweg. Juist bij deze buitenplaatsen stond het groen centraal, veelal aangelegd overeenkomstig de principes van de zogenaamde Engelse landschapstijl, dus veelal met duidelijke zichtlijnen (gekoppeld aan ruimten en niet aan lanen), 'dumps' om d(i)e zichten te versterken, gebogen (oprij)lanen, serpentineachtige vijverpartijen en ook hoogopgaande (jacht)bossen. Men name in de 60-jaren van de vorige eeuw is men helaas niet zo nauwgezet omgegaan met betreffende waarden, met als gevolg dat veel van aanwezige waarden verloren zijn gegaan, hetgeen kennelijk ook met de buitenplaats Oudeweg het geval is geweest. Met name op het einde van de vorige eeuw heeft men de waarde van de buitenplaatsen en in het bijzonder ook die van de SLW gelukkig herontdekt en zijn toen ook diverse studies uitgevoerd naar de nog aanwezige waarden en zijn toen ook door met name de provincie diverse beleidskaders naar buiten gebracht teneinde aanwezige waarden adequaat te kunnen beschermen (zie met name ook de 'Visie SLW (Provincie Utrecht, 2005)'), evenals beleidslijnen om bij toekomstige ontwikkelingen meer dan voorheen met betreffende waarden rekening te houden (zie o.a.: 'De Utrechtse Buitenplaatsbiotoop (Provincie Utrecht, 2013)' en ook 'Leidraad Behoud door ontwikkeling op de Utrechtse Buitenplaatsen (Provincie Utrecht, 2014)'). Juist gezien haar ligging binnen de SLW maakt het gebied, althans zeker het gedeelte waar althans het hoofdgebouw is gelegen, dan ook een deel uit van de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHW)' van de provincie Utrecht.

Behalve dat dus zeker een gedeelte binnen de CHW van de provincie Utrecht valt, maken ook aanzienlijke gedeelten van het gebied tussen Driebergen en Doorn deel uit van de EHS/NNN, zoals ook gedeelten van het gebied alwaar nu in een herontwikkeling is voorzien. Weliswaar is het gedeelte van het terrein alwaar in de bouw van nieuwe woningen is voorzien dan net gelegen buiten de EHS, het zal daar naar verwachting toch een bepaalde invloed op hebben, ook al wordt deze overeenkomstig het daartoe uitgevoerde 'Natuuronderzoek (Van Wijnen, 2015)') niet als significant aangemerkt.

Juist gezien aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook in algemene zin de mening toegedaan dat buiten de stedelijke gebieden en in het bijzonder in gebieden met aantoonbare waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie uiterst terughoudend zou moeten worden omgegaan met nieuwe bebouwing, juist ook om het groene karakter van dergelijke gebieden en dus ook het contrast tussen het stedelijke gebied en het landelijke gebied te kunnen behouden. Bezien we dan vanuit dat perspectief het gebied tussen Driebergen en Doorn dat is daar in het (recente) verleden helaas reeds op diverse plaatsen sprake geweest van rode ontwikkelingen, dus inbreiding, waardoor het gebied toch geleidelijk aan van groen naar rood dreigt te verkleuren.

1) Noodzaak bouw 9 woningen

1 Zoals ook hiervoor reeds aangegeven is men dan wel gezien de uitgevoerde onderzoeken betreffende de voorgenomen ontwikkeling dan kennelijk niet over een nacht ijs gegaan, maar toch blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag waarom er dan uitgaande van het principe 'Behoud door ontwikkeling' er de bouw van (maar liefst) 9 kapitale woningen noodzakelijk wordt geacht, teneinde tot een (bepaald) herstel van deze buitenplaats te komen, zeker ook in acht nemend dat er voor de villa behalve in een woonfunctie, zo mogelijk, zij het via een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid, ook nog in een ondergeschikte, kantoorfunctie (of anderszins) kan worden voorzien, evenals in het gebruik van de villa als appartementengebouw (maximaal 4 woningen).

2) Boswetcompensatie

2 In de Toelichting wordt dan aangegeven dat van 9 woningen minder effect zou uitgaan dan van de bestemming 'Maatschappelijk', aangezien onder die bestemming grote gedeelten van het terrein zouden kunnen worden verhard, maar o.i. had dan in voorkomende geval wel o.a. compensatie in het kader van de Boswet moeten plaatsvinden, waarbij het dan maar de vraag is, ook gezien het grote aantal bomen dat het betreft, of die compensatie dan wel had kunnen worden gevonden.

3) Groter ruimtebeslag bebouwing

3 Bovendien was het bouwen onder de vigerende bestemming beperkt tot een tweetal bouwvlakken, terwijl nu de bebouwing verspreid over een aanzienlijk gedeelte van het terrein is toegestaan, waardoor o.i. uiteindelijk toch van een grotere verstoring sprake kan zijn.

4) Rood – Groen balans

4 Gezien het gestelde wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de gemeente met betrekking tot voorliggend initiatief dan ook verzoeken, ook gezien de met de gegeven ontwikkeling in het geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, toch nog eens zorgvuldig naar de rood-groen balans te kijken die daaraan ten grondslag ligt en dan met name of de bouw van een dergelijk groot aantal (kapitale) woningen wel noodzakelijk is om hier tot een herstel van de buitenplaats en delen van het landgoed te komen, daarbij dus eveneens rekening houdend met de in de Planregeling opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de villa om deze hetzij te bestemmen als: 'Kantoor' of 'Wonen - S3', dus in een appartementencomplex voor (maximaal) 4 woningen. Voor zover de bouw van een bepaalde aantal woningen op basis van een daartoe uitgevoerde (M)KBA toch noodzakelijk mocht zijn om tot herstel van de buitenplaats te kunnen komen, dan zouden deze o.i. bij voorkeur moeten worden gesitueerd op die plekken waar thans reeds verharding aanwezig en uiteraard ook rekening houdend met aanwezige waarden van natuur, landschap en met name ook cultuurhistorie, zoals deze uit gegeven analyses naar voren komt (vergelijk ook: 'Natuurinclusief ontwerpen').

5) Buiten rode contour

5 Gezien met het voorliggend initiatief in geding zijnde waarden, zeker ook vanuit een regionaal/provinciaal perspectief, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan, dat voor zover de bouw van een bepaald aantal woningen al aanvaardbaar moet worden geacht er in ieder geval van de bouw van de woningen buiten de zogenaamde 'rode contour' zou moeten worden afgezien, inclusief dus de zogenaamde 'boswoning' (met nieuwe toegangsweg), evenals zo mogelijk van woning 1, niet alleen gezien de ligging nabij de Dribergsestraatweg en ook de villa, maar eveneens aangezien daarvoor de kap van een aantal bomen noodzakelijk wordt geacht (zie wat betreft dat laatste ook de 'Bomen effect analyse (Bomenadviesbureau De Groot', Hoofdstuk 3.3: 'Project invloeden').

Meer in het bijzonder kan van het instemmen met voorliggend initiatief natuurlijk ook een bepaalde precedentwerking uitgaan, waardoor bepaalde gedeelten van het landelijke gebied tussen Dribergen en Doorn alsnog van kleur kunnen verschieten, dus van rood naar groen, hetgeen o.i. gezien de daarmee in het geding zijnde waarden dus gewoon zou moeten worden voorkomen.

2.2. Specifieke aspecten

In de Toelichting en ook bijbehorende bijlagen is zoals ook uit voorgaande blijkt uitvoerig stilgestaan, ook gezien de geldende (wettelijke) (beleids)kaders, bij de waarden die mogelijk met gegeven ontwikkeling in het geding zijn, evenals of voorliggend initiatief met die gegeven kaders al dan niet strijdig moet worden geacht. Op basis daarvan wordt dan geconcludeerd dat het voorliggende initiatief de toets der kritiek kan doorstaan. Voor zover daar nog aanleiding toe is, wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar toch nog wel bepaalde kanttekeningen bij plaatsen. Daarbij zal zoveel als mogelijk de inhoudsopgave van de Toelichting worden gevolgd.

2.2.1 Toetsing aan het Rijksbeleid.

6) Laddertoets

'Ladder van duurzame verstedelijking.'

In de Toelichting wordt aangegeven dat toetsing aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk wordt geacht, aangezien het hier 'slechts' om 10 woningen zou gaan en de grens, ook gezien bestaande jurisprudentie, zou liggen bij 11 woningen. Voor zover van een dergelijke grens al sprake is, vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich af of het vanuit het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening' dan toch niet noodzakelijk moet worden geacht de betreffende treden van de ladder alsnog te doorlopen. Ook is op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen Planregeling duidelijk dat alsnog voor de villa de bestemming kan worden gewijzigd van 'Wonen - S1' naar 'Wonen S3', die het gebruik van de villa als appartementencomplex (maximaal 4 woningen) mogelijk maakt en dat vanuit dat perspectief er o.i. dus wel degelijk ook in formele zin een toets aan de Ladder van duurzame ontwikkeling noodzakelijk moet worden geacht.

2.2.2 Toetsing van het Provinciale beleid

'Wonen'

Op basis van (o.a.) de Toelichting is duidelijk dat in ieder geval een 3-tal woningen, waaronder de zogenaamde 'Boswoning' is geprojecteerd buiten de zogenaamde 'rode contour' en in die zin dus strijdig met het vigerende beleid van de provincie, zij het dat men kennelijk in die zin al een zogenaamd één-tweetje met de provincie heeft gemaakt, waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval zo zal uit het voorgaande duidelijk zijn niet gelukkig mee is.

7) Cultuurhistorische hoofdstructuur

'Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)'

Zoals ook onder het hoofdje: 'Algemeen' reeds aangegeven, maakt het gebied, zeker het gedeelte waar thans het hoofdhuis is gesitueerd deel uit van de CHS en wel het deelgebied: 'Historische buitenplaatsenzone' (zie overigens ook de 'Toelichting', Hoofdstuk 3.2.2 PRV onder de hoofdjes: 'Cultureel erfgoed1 en ook 'Kwaliteitsverbetering'). Gezien het daartoe gestelde in de PRV, Art. 2.10: 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur' is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus de vraag, ook gezien de ligging van het gebied binnen de SLW of het voorgenomen initiatief dat het voorliggende bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken, daarmee toch niet in strijd moet worden geacht. Weliswaar is dan met betrekking tot de cultuurhistorische karakteristiek van de buitenplaats een bepaalde analyse uitgevoerd (zie met name ook het 'Beeldkwaliteitsplan (Te Kieft Architecten, 2016)'), evenals zijn uit de betreffende analyse voortkomende zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen', te weten dat de aanleg en ook het in stand houden van een tweetal zogenaamde 'groene coulissen' (zie wat betreft die 'groene coulissen' met name ook de Planregels, Bijlage 4: 'Groene coulisse'), ook in de Planregels verankerd (zie ook de Planregels, de Artikelen 5.3.5 en ook 8.2.5 en 8.3.1), maar door de voorgenomen bebouwing met (maar liefst) een 9-tal extraparkwoningen, kan o.i. in voorliggende geval nauwelijks nog sprake zijn van het vereiste behoud, dan wel kwaliteitsverbetering van deze buitenplaats (zie hiertoe met name de PRV, Art. 2.10, onder lid 2, onder a).

8) EHS en flora en fauna

'Ecologische hoofdstructuur (EHS)ZNNN'

Dan is tevens een toets uitgevoerd met betrekking tot de EHS (zie ook de 'Natuurtoets (Van Wijnen, 2015)', Hoofdstuk 6: 'Nee, tenzij-onderzoek EHS'). Voor zover de gegeven ontwikkeling, dus de extra bouw van een 9-

tal (kapitale) woningen, dan inderdaad (net) is gelegen buiten de EHS, zal het daar o.i. door uitstraling van geluid, licht, etc., wel degelijk een bepaald effect op kunnen hebben, zeker aangezien als je de verkaveling beziet bepaalde kavels wel degelijk hetzij direct grenzen aan de EHS, hetzij deze gewoon doorlopen binnen dat gedeelte van het terrein dat deel uitmaakt van de EHS. Weliswaar hebben die gedeelten die deel uitmaken van de EHS dan de bestemming: 'Natuur' gekregen, inclusief bijbehorende omgevingsvergunningstelsel, evenals zijn ook per onderscheiden kavel zogenaamde 'kavelpaspoorten' met te behouden (en ontwikkelen) waarden aangegeven (zie in deze het betreffende 'Beeldkwaliteitsplan (Te Kieft Architecten, 2016)'), hetgeen op zich mooi is, maar de ervaring (in o.a. het Kerckebosch) leert toch dat nieuwe eigenaren zich zelden iets van die waarden aantrekken, zodat er wel degelijk van een (significante) aantasting van waarden sprake is. Bovendien wordt ook binnen de betreffende bestemming 'Natuur' ook het plaatsen van erfafscheidingen met een hoogte van (maar liefst) 2 m mogelijk gemaakt, hetgeen natuurlijk wel degelijk voor bepaalde soorten tot een versnippering aanleiding kan geven. Wat betreft de afzonderlijke toetsingscriteria m.b.t. tot het voor de EHS/NNN van kracht zijnde 'Nee, tenzij-regime' kan daarbij ook nog worden aangetekend dat het hier wel degelijk om een oude bosgroeiplaats gaat (zie overigens ook de: 'Natuurtoets (Van Wijnen, 2015)'), met ook oude (beuken)bomen (zie in deze eveneens de 'Bomen effect analyse (Bomenadviesbureau De Groot, 2015)', pag.), waarop overigens ook het voorkomen van het lelietje der dalen duidt, zodat er o.i. in die zin wel degelijk van een significante aantasting sprake kan zijn. En ook al zijn dan ten tijde van het uitgevoerde veldonderzoek behalve vleermuizen dan geen (strikt) beschermde soorten waargenomen, zoals o.a. de boommarter, de eekhoorn, de ringslang en de hazelworm, gezien de ligging van het plangebied en ook het voorkomen van betreffende soorten in de directe omgeving daarvan maakt dat naar verwachting wel degelijk deel uit van het leefgebied van betreffende soorten.

9) Faunapassage

Ook zou het plan met aanwezigheid en met name nog te ontwikkelingen ecologische structuren en met name faunapassages niet in strijd zijn, maar als we dan de passage zien zoals deze ter plaatse van de oversteek van de Driebergsestraatweg is geprojecteerd, komt deze nu met name aan de zijde waar de woningen zijn geprojecteerd, dus kan van die woningen daar wel degelijk een negatief effect op uitgaan.

2.2.3. Toetsing aan het regionale beleid

10) LOP

'LOP Kromme Rijngebied +'

In ieder geval heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een toetsing gemist van het voorgenomen initiatief aan het 'LOP Kromme Rijngebied + (Bron S. partners, 2009)', waarin toch het beleid voor het landelijke gebied van de gemeente is aangegeven. Meer in het bijzonder wordt daarbij ook bijzondere aandacht aan de Stichtse Lustwarande gegeven" (zie ook het: 'LOP Kromme Rijngebied + (Bron S. Partners, 2009)', Hoofdstuk 6.2: 'Tocht over de Utrechtse heuvelrug en haar flanken'.

2.2.4 Toetsing aan het gemeentelijke beleid

Wat betreft het gemeentelijke beleid moet daarbij o.a. ook het beleid uit de: 'Structuurvisie 2030 - Groen dus vitaal', de nota: 'Buitens op de Heuvelrug', de 'Woonvisie 2013-2020' en ook het 'Milieubeleidsplan Natuurlijk Duurzaam' relevant worden geacht.

11) Structuurvisie

Zoals ook in de Toelichting aangegeven, maakt het plangebied overeenkomstig de Structuurvisie deel uit van de zone 2.10. Daarbij zou het dan gezien de ligging rondom Bartimeus om een relatief sterker verstedelijkte zone gaan in het overigens groene tussengebied tussen Driebergen en Doorn. In die zin wordt als beleidslijn aangegeven, dat het: 'Algemene beeld groen moet blijven, maar dat deze zone wel geschikt wordt geacht om niet historische gebied die verplaatst kunnen worden uit de aangrenzende zones 2.9 en 2.11 op te vangen'. Meer in het bijzonder wordt er voor aanwezige landgoederen aangegeven,



waaronder dus ook het onderhavige, dat in deze zone de uitbreiding van de gebouwen met ICP/o van de footprint weliswaar mogelijk is, maar dat dan het bestaande parkeerterrein ondergronds dient te worden aangelegd. Ook dient bij historische reconstructies de bescherming en integratie van oude bomen, die extra waardevol zijn voor de natuur, bij plannen een belangrijke rol te spelen.

Bezien we dan de in de Toelichting en ook de Nota van beantwoording gegeven kengetallen dan is o.i. in voorkomende geval wel degelijk sprake van een uitbreiding van de footprint met 700 m², terwijl er bovendien niet ondergronds zal worden geparkeerd. In die zin is dus o.i. sowieso sprake van strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

12) Woonvisie

Wat betreft de Woonvisie' worden daar dan weliswaar diverse categorieën woningtypen aangegeven, maar toch blijft het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de vraag wat nu de bijdrage van de bouw van dergelijke dure woningen is aan het oplossen van de woningproblematiek binnen de gemeente, waardoor niet weer elders binnen de gemeente sociale en middeldure huur- en koopwoningen behoeven te worden gebouwd met ook weer mogelijk een bepaalde effect op aldaar aanwezige waarden.

2.2.5 Specifieke regelgeving en beleid

In het gelijknamige hoofdstuk wordt met name ingegaan op tal van aspecten die met betrekking van het omgevingsbeleid relevant moet worden geacht. Duidelijk is dat bepaalde eisen die vanuit de noodzakelijke omgevingskwaliteit er aan voorliggend initiatief worden gesteld er alsnog bij de bouw aan bepaalde eisen dient te worden voldaan, zoals o.a. wat betreft het geluid.

2 Planregels en verbeelding

3.1. Algemeen

Op basis van het voorgaande zal het duidelijk zijn, dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanuit aanwezige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie de mening is toegedaan dat voor zover men het toevoegen van bepaalde nieuwe woningen in ruimtelijke zin gezien gestelde (wettelijke) (beleids)kaders op zich al aanvaardbaar acht, men dan in ieder geval alsnog van het in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maken van het drietal woningen dat is gelegen buiten de rode contour zou moeten afzien, evenals van woning 1.

Daarentegen is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel weer verheugd dat aan het gebied om (nog) resterende cultuurhistorische waarden te beschermen aan het gehele plangebied de dubbelbestemming: 'Waarde - voormalige buitenplaats' heeft gegeven, inclusief bijbehorende regelgeving om bepaalde cultuurhistorische waarden te kunnen beschermen, evenals aan die gedeelten die deel uitmaken van de EHS de bestemming: 'Natuur'. Dat geldt ook voor de zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' die in de gegeven Planregels zijn opgenomen, teneinde tot een bepaalde landschappelijke inpassing van de gegeven bebouwing te komen.

3.2. Regels

13) Art. 4: 'Natuur'

Overeenkomstig de bestemming: 'Natuur' is de bouw van erf- en terreinafscheidingen mogelijk tot een hoogte van 2 m. Ook gezien de functie van het gebied binnen de hier aanwezige ecologische structuur moet dat o.i. totaal ongewenst worden beschouwd. De voorkeur van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zou het dan ook zijn dat het gebied dat als EHS is begrensd gewoon niet verder zou worden verkaveld en in zijn geheel als parkbos zou worden behouden en beheerd en dat daar dus in het bestemmingsplan ook de bouw van hekwerken onmogelijk wordt gemaakt, aangezien deze hoe dan ook tot een bepaalde mate

van versnippering zullen leiden.

In ieder geval is het dus wel goed dat overeenkomstig het voor de bestemming: 'Natuur' geldende omgevingsvergunningstelsel o.a. het vellen of rooien van houtopstanden, evenals het verharderen van wegen, paden en ook parkeeraangelegenheden aan een omgevingsvergunning is gebonden, zodat daar toch (enige) controle op mogelijk blijft.

4 Conclusie

Ook al zou het plan dan overeenkomstig de Toelichting en bijbehorende bijlagen niet strijdig moeten worden geacht met gegeven (wettelijke) (beleids)kaders, de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is van mening dat gezien de ligging van het gebied binnen de CHS, evenals in/nabij de EHS/NNN, de balans in voorliggend plan teveel naar het rood is doorgeslagen. In die verzoekt zij de gemeente alsnog naar een balans te zoeken die meer recht doet aan de natuurlijke, landschappelijke en ook cultuurhistorische kwaliteiten van het onderhavige gebied.

Hoogachtend,

2.6 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1) Noodzaak bouw van 9 woningen.

1

Met de restauratie van villa "Oudeweg" is in het verleden een aanvang gemaakt maar dit is destijds niet afgerond. Om de villa weer in gebruik te kunnen laten nemen en de voormalige buitenplaats weer de allure te kunnen teruggeven die het in het verleden heeft uitgestraald is een plan ontwikkeld waarbij door de bouw van de woningen in combinatie met de sloop van de aanwezige, vervallen bebouwing en de herinrichting van het terrein de cultuurhistorische en landschappelijk waarden worden verbeterd en versterkt. De toevoeging van 9 woningen in het plangebied maakt dat het plan financieel uitvoerbaar wordt. In januari 2014 is door het college aangegeven medewerking te willen verlenen aan de uitwerking en in april 2015 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig kader hiervoor vastgesteld, waarvan voorliggend bestemmingsplan de uitwerking vormt. Met dit plan wordt een samenhangend geheel gemaakt van de villa "Oudeweg" en het park. Hiermee kan het geheel duurzaam in stand worden gehouden.

2) Boswetcompensatie.

2

De Boswet is van kracht voor de gronden die zijn gelegen ter hoogte van en achter de bestaande bebouwing (niet zijnde villa "Oudeweg"). Voor de gronden gelegen vóór deze bebouwing geldt de gemeentelijke kapverordening. Dit betekent dat wanneer er kap plaatsvindt op gronden die onder de Boswet vallen er gecompenseerd dient te worden. Hierbij zal worden voldaan aan de wettelijke eisen die van toepassing zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan zal duidelijk worden aangegeven hoe in de vereiste boscompensatie wordt voorzien. De realisatie van de boscompensatie is voldoende geborgd middels het publiekrechtelijke spoor (per 1 januari a.s. is dat middels de Wet Natuurbescherming) en de boscompensatie is planologisch mogelijk zodat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is. Hiermee is deze compensatie voldoende via het publiekrechtelijke spoor verzekerd.

3) Grotere verstoring.

3

Reclamant geeft aan dat er een grotere verstoring plaatsvindt nu er geen sprake is van 2 bouwvlakken maar van 10. In het voorliggende plan is voorzien in woningbouw voor 9 woningen waarbij het bouwvlak circa 225 m² groot is. Het ruimtebeslag van de bebouwing is daarmee circa 2100 m² totaal. In het vigerende plan beslaat het bouwvlak afgerond 2100 m² dat

voor 90% bebouwd mag worden, effectief circa 1900 m². Daarnaast is het gehele plangebied in het vigerende plan bestemd met een maatschappelijk functie. Behalve een dubbelbestemming voor de archeologische verwachtingswaarden worden de gronden en hun waarden niet aanvullend beschermd. In het voorliggende plan zijn deze waarden wel van een bescherming voorzien, namelijk door de genoemde dubbelbestemming Voormalige Buitenplaats en de Natuurbestemming. Deze laatste beslaat circa 35% van het plangebied en de woonbestemming circa 27% van het gehele plangebied, naast Water, Tuin en Verkeer. Naar onze mening wordt hiermee recht gedaan aan de bestaande en te handhaven landschappelijke waarden en worden deze dan ook beschermd tegen verder verval.

4) Rood/groen balans.

4

De gemeente is van mening dat de nu mogelijk gemaakte volumes op zorgvuldige wijze zijn ingepast in de restanten van de voormalige buitenplaats. Door de villa met de direct omliggende gronden nadrukkelijk als hoofmoment van de voormalige buitenplaats herkenbaar te houden en zelfs te accentueren door de versterking van de (in beginsel) nog aanwezige coulisen aan weerszijden van de villa én het openhouden van het voorterrein vóór de villa, ontstaat er op het achterterrein ruimte om hier rood in te brengen, zonder dat dit ten koste gaat van het beeld en de beleving van de voormalige buitenplaats vanaf de N225 als onderdeel van de Stichtse Lustwarande.

5) Buiten rode contour.

5

Al in een heel vroeg stadium bij de besluitvorming rond het stedenbouwkundig kader is duidelijk geworden dat er bebouwing buiten de rode contour zou komen te liggen. Afwijken van de rode contour is mogelijk als dat leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor is uitvoerig overleg met en een voorstel aan de provincie gestuurd en deze heeft aangegeven dat aanpassing hiervan in de herijking van de PRS/PRV kan worden meegenomen. Vaststelling van de herijking van de PRS/PRV heeft in december 2016 plaatsgevonden en hiermee zal de beoogde woningbouw binnen de rode contour komen te liggen. Van precedentwerking zal geen sprake zijn, nu er voor elke situatie afzonderlijk bekeken moet worden en het resultaat afhangt van de omstandigheden van het geval en of er sprake is van een verbetering van bijvoorbeeld cultuurhistorische en landschappelijke waarden met inachtneming van vigerende bestemming en schaalgrootte.

6) Ladder voor duurzame verstedelijking.

6

De indiener van de zienswijze merkt terecht op dat het in de onderbouwing van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” ontbreekt aan een beschouwing inzake de wijzigingsbevoegdheid. Mocht van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt dan dient opnieuw getoetst te worden aan de Ladder. Dat laat onverlet dat ook bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid aan de Ladder dient te worden getoetst. Dit is rechtgezet. De Ladderonderbouwing is uitgebreid, tevens met aanvulling voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid, en deze is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

7) Cultuurhistorische hoofdstructuur.

7

Het voorliggende plan is ontwikkeld met respect voor de belangrijke restanten van de voormalige buitenplaats Oudeweg. De villa met de omliggende parkaanleg, de bomen, heuvels, paden en de restanten van de parkaanleg op het achterterrein (reliëf verschillen) worden op deze manier zo goed mogelijk beschermd door het bestemmingsplan. Deze restanten worden hiermee bewaard. Van een echte buitenplaats is al sinds de bouw en het gebruik van de maatschappelijke gebouwen geen sprake meer. In plaats van één Maatschappelijke bestemming zal de voormalige buitenplaats worden bestemd met Natuur, Wonen, Tuin, Water en Verkeer en de dubbelbestemmingen die de aanwezige waarden beschermen. Specifiek worden nog aan-

wezige waarden van de voormalige buitenplaats met de regeling in het voorliggende bestemmingsplan optimaal beschermd. De regeling betreft de paden- en lanenstructuur, de bijzonder landschapselementen zoals het reliëf en de waardevolle houtopstanden, de waterpartij en de openheid van het landschap ter plaatse van de daarvoor gebruikte aanduiding. Dit is een grote verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

8) Ecologische Hoofdstructuur.

8

In het kader van het bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de ecologische aspecten. Uit de effectenbeoordeling volgt dat geen van de toetsingsaspecten de uitvoering van de werkzaamheden of het plan in de weg staat. Nader onderzoek is gedaan naar de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, de functionaliteit van het plangebied als leefgebied voor vleermuizen, eekhoorn en boommarter. Uit het onderzoek vloeit voort dat er een ontheffing dient te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet voor de sloop van de verblijfplaatsen voor vleermuizen in de huidige bebouwing van de school. Deze ontheffing is inmiddels aangevraagd door initiatiefnemer. Er zijn enkele mitigerende maatregelen nodig en ook al uitgevoerd (vleermuiskasten aangebracht). Het bestemmingsplan wordt in dit licht gezien uitvoerbaar geacht. De conclusie uit het 'nee, tenzij' onderzoek (op pagina 20 van het Flora- en faunaonderzoek) luidt dat er géén sprake is van significante vermindering van de oppervlakte van Natuur binnen de EHS.

9) Faunapassage.

9

Wat betreft het aspect van de faunapassage aan de Dribergsestraatweg is in het nader onderzoek onderbouwd waarom er geen sprake is van een verslechterde situatie in het voorliggende plan ten opzichte van de huidige situatie. Navraag bij de Provincie Utrecht leert echter dat van een toekomstige faunapassage ter plaatse van het plangebied geen sprake is. Op het traject Driebergen-Doorn N225 is alleen een kleine faunapassage bij het bedrijventerrein gerealiseerd. Op dit moment heeft de provincie de genoemde faunapassage niet in haar programma staan. Om de faunapassages van de provincie in de omgeving van de planontwikkeling te raadplegen is de volgende link beschikbaar:

<https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=3e9a4e45084447ae992a2cef5fc851c3>

10) Toets aan het LOP.

10

Een toets aan het LOP is nu opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is zorgvuldig omgegaan met de cultuurhistorische waarden van de Stichtse Lustwarande en is in de bestemmingsplan regeling aandacht geschonken aan de openheid van het voorterrein bij de villa en de groene coulissen die de aandacht naar het hoofdhuis leiden en het zicht op het achterterrein grotendeels ontnemen.

11) Toets aan Structuurvisie.

11

De indiener van de zienswijze wijst op de structuurvisie van de gemeente waarin de uitbreiding van de footprint met meer dan 700 m² niet is toegestaan en ook geen ondergronds parkeren wordt gerealiseerd. Zoals de indiener terecht aangeeft is deze lijn bedoeld om voor aanwezige landgoederen de uitbreiding van gebouwen met 10% mogelijk te maken, onder voorwaarden. In het voorliggende plan is sprake van een 'voormalige buitenplaats'. Er is in het verleden al een maatschappelijk functie aan het perceel toegekend en in het gebouw dat in de jaren '60 van de vorige eeuw al is opgetrokken op het perceel heeft als een asielzoekerscentrum en een school gefunctioneerd. Het ruimtebeslag van de bouwvlakken is niet substantieel groter dan het ruimtebeslag van de huidige maatschappelijke bebouwing. Van de weinige nog resterende historische parkaanleg is al veel verdwenen. Om een duurzame instandhouding mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De Structuurvisie geeft ook aan

dat een woonfunctie de voorkeur heeft boven andere functies met het oog op instandhouding van buitenplaatsen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt tenslotte ook voldaan aan het gestelde in de Structuurvisie dat woningen alleen gewenst zijn als ze van hoge ruimtelijke kwaliteit zijn. De voorgenomen woningbouw is zorgvuldig in het plangebied ingepast op ruime kavels, echter wel geclusterd op het gedeelte van het terrein dat al plaats bood aan bebouwing van het asielzoekerscentrum. Dit gedeelte is nagenoeg aan het oog onttrokken vanaf de doorgaande weg. De parkeerbehoefte kan goed binnen het bebouwingscluster worden opgevangen waardoor de overige ruimte wordt ontzien en een passende, beschermende bestemming ontvangt.

12) Oplossen woningproblematiek.

12) Voor de gemeente is de woningbouwopgave nog een werk in uitvoering. Inbreiding in bestaande woonkernen vindt voortdurend plaats om aan deze opgave te kunnen voldoen, waarbij de bouw mogelijkheden passend in de directe omgeving worden bestemd. Voorliggend plan voorziet in woningbouw als kostendrager, daarbij zo goed mogelijk aansluitend bij de bestaande Villa Oudeweg. De woningen kunnen voor doorstroming van de woningmarkt zorgen.

13) Erfafscheidingen in de bestemming Natuur.

13) Deze regeling is aangepast zodat kleinere dieren de hekwerken wel zullen kunnen passeren.

Conclusie

De zienswijze wordt door ons gedeeltelijk gedeeld. Op het punt van de boscompensatie (2), de Ladder voor duurzame verstedelijking (6), het LOP (10) en de erfafscheidingen in Natuur (13) is het bestemmingsplan aangepast. Punt 13) in de regels en de punten 2), 6) en 10) in de toelichting. De verbeelding is niet aangepast. Voor het overige delen wij de zienswijze niet en is het plan dus niet aangepast.

2.7 Reclamant 4

Geachte raad,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Dribergsestraatweg 63-65 Doorn, kenmerk NL.IMRO.1581.DOOdribergsstrtwg-ON01. Utrechts Landschap en de Natuur en Milieufederatie Utrecht maken graag van de gelegenheid gebruik om gezamenlijk een zienswijze over het plan te geven.

Over het algemeen zijn wij positief over dit bestemmingsplan. De toelichting en de regels zijn zorgvuldig opgesteld. Buitenplaats Oudeweg maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. Het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten van de buitenplaatsen in deze zone en hun ecologische relaties met de omgeving zijn belangrijke opgaven. De herontwikkeling van Buitenplaats Oudeweg draagt hier aan bij. Wij hebben een aantal opmerkingen op het voorliggende ontwerp.

1) Ligging rode contour

1) Het bestemmingsplan maakt 9 nieuwe woningen mogelijk, waarvan drie woningen buiten de rode contour liggen (zie bijlage). In de Nota Beantwoording vooroverlegreacties, onder II, stedelijk gebied/aanpassing rode contour staat beschreven: "Hierbij zal sprake zijn van een min of meer gelijke "uitruil" van gronden binnen en buiten de huidige rode contour". Ook wordt in paragraaf 3.2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan (hierna: Toelichting BP) beschreven: "De rode contour zal strak om de nieuwe bebouwing worden gelegd, waar bij aan de zuidzijde sprake zal zijn van compensatie van het verleggen van de rode contour". Het is onduidelijk

waar de rode contour wordt gecompenseerd en hoe de verlegde rode contour strak om de nieuwe bebouwing wordt gelegd. Rondom de bouwvlakken van de zuidelijke woningen bevindt zich namelijk een woonkavel.

Wij vragen de gemeente om duidelijke gegevens op te nemen over de uitruil van grond binnen en buiten de huidige rode contour, zodat de gevolgen van toename van versterking buiten de rode contour inzichtelijk worden. Om verdere versterking van het gebied te voorkomen, door realisatie van latere (vergunningvrije) bouwwerken op de woonkavel, vragen wij om wijziging van de bestemming wonen in tuin of groen, in geval de woonkavels zijn gelegen buiten de rode contour.

2) **Bebouwing buiten rode contour**

2) *Wij delen het argument niet dat realisatie van de woningen binnen de rode contour afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Er kan gekozen worden voor een kleiner aantal duurdere woningen om het initiatief financieel haalbaar te maken. Ook kan de afstand tussen de woningen worden verkleind: deze is niet tussen alle bouwvlakken gelijk, waardoor er mogelijkheden bestaan om met behoud van ruimtelijke kwaliteit meer woningen binnen de rode contour te realiseren. Daarnaast ontstaat er, wanneer het bouwvlak van de woning aan de oostzijde en direct noordelijk van de rode contour 90o wordt gedraaid, ruimte om één van de woningen die buiten de rode contour is geprojecteerd te verplaatsen naar het noorden, zodat deze binnen de rode contour komt te liggen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat deze woning dan wordt gerealiseerd op huidig verhard terrein, waardoor er minder bomen gekapt hoeven worden en de toename van verharding minder groot kan zijn (zie ook onder Toename verharding). Wij verzoeken de gemeente om bebouwing zoveel mogelijk in te passen binnen de rode contour.*

3) **Toename verharding**

3) *De twee zuidelijkste woningen worden gerealiseerd op huidig onverhard terrein. Dat betekent dat voor de bouw van de woningen bomen gekapt moeten worden. Het kappen van bomen zou zoveel mogelijk voorkomen moet worden, aangezien het gaat om oudere bomen die niet eenvoudig op een gelijkwaardige wijze zijn te compenseren.*

De huidige verharding neemt door het plan toe van 4.800m² naar 5.500m². Er wordt geen inzicht gegeven in de te behouden, te slopen en nieuwe bouwvolumes, waardoor inzicht in de werkelijk toename van de verharding ontbreekt. Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan de toename verantwoord door te beschrijven dat in de huidige situatie het gehele plangebied verhard zou mogen worden. Een toename van de verharding moet getoetst worden ten opzichte van de huidige, feitelijke aanwezige verharding.

Wij vinden toename van de verharding onwenselijk, omdat de toename buiten de rode contour en deels in het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS-gebied) plaatsvindt.

4) **Natuurnetwerk Nederland**

4) *Een deel van de woonkavels ligt in het NNN, zie paragraaf 4.10 Toelichting BP onder Natuur - gebiedsbescherming en bijlage 1 bij deze zienswijze. Dat betekent dat in het NNN bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. De EHS-toetsing in bijlage 9 gaat niet in op woonkavels en activiteiten in het NNN. In paragraaf 6.2.5 van het nader onderzoek flora en fauna van 5 juli 2016 is beschreven dat er geen werkzaamheden in het NNN plaatsvinden. Uit bijlage 4 bij de Regels en bijlage 1 bij de Toelichting BP blijkt echter dat er kap van bomen plaatsvindt ten zuiden van de meest zuidelijke woningen. Deze bomen zijn gelegen in het NNN-gebied. Indien woonkavels en kap van bomen in het NNN gerealiseerd worden, moet de EHS-toetsing worden aangepast. Wij vragen u de woonkavels anders te begrenzen, zodat deze niet in het NNN liggen (zie bijlage voor de ligging van de bebouwing, rode contour en NNN-gebied).*

5) **Flora en faunaonderzoek**

5) *Het definitieve bestemmingsplan wordt na 1 januari 2017 vastgesteld. Dat betekent dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking is getreden. Het flora- en faunaonderzoek behorend bij dit bestemmingsplan is uitgevoerd in 2013 en 2015. Daarbij is niet ingegaan op soorten die onder de Wnb worden beschermd. Wij verzoeken u het flora- en faunaonderzoek aan te vullen door te toetsen of*

de soorten die bescherming genieten onder de Wnb voorkomen in het plangebied en effecten ondervinden van het initiatief.

6

6) Planregel 4.4.2 lid e: Verharding in bestemming natuur

Via planregel 4.4.2 lid 3 bestaat de rechtstreekse mogelijkheid om in de bestemming natuur kavelpaden of verharding te realiseren voor in- en uitritten, elk tot een oppervlakte van 60m². Gezien de ligging van de bestemming natuur zal met deze in- en uitritten ontsluiting van de woonkavels bedoeld worden. Wij verzoeken u deze mogelijkheid te verwijderen. In- en uitritten voor de toegang tot de nieuwe woningen kunnen gerealiseerd worden binnen de bestemming wonen of tuin.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u bij de verdere procedure onze zienswijze in overweging neemt. Uiteraard zijn we graag bereid om een nadere toelichting te geven. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

2.8 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

Algemeen.

Deze zienswijze is na het sluiten van de zienswijzetermijn binnengekomen. Uit coulance gaan we op het gestelde in de zienswijze in, ook omdat deze op veel punten overeenkomt met de wel op tijd ingediende zienswijzen.

1) Rode contour

Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.6 onder 5).

2) Teveel bebouwing

Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 2.6 onder 4).

3) Toename verharding

De te kappen bomen worden vanwege de compensatieplicht die uit de Boswet volgt binnen het plangebied gecompenseerd. Hier wordt in de toelichting op het bestemmingsplan nader op ingegaan. Het bevoegd gezag hiervoor is nog de provincie en deze heeft hier in eerste instantie positief op gereageerd. De kapmelding en het compensatieverzoek zijn inmiddels ingediend bij de Raad voor Ondernemend Nederland, deze melding en het verzoek worden nog op basis van de Boswet afgedaan. De toename van de verharding vindt niet plaats buiten de aangepaste rode contour en in het gebied van de NNN. Zoals op de verbeelding in relatie tot de afbeelding in paragraaf 6.2.6. van het Flora- en faunaonderzoek is te zien, is de bebouwing in de woonbestemming gelegen die niet in de NNN is geprojecteerd, de NNN valt in de Natuurbestemming. In de betreffende regels is te lezen dat verhardingen niet is toegestaan (4.4.1. onder i) en op de uitzondering hierop in 4.4.2.e zal onder punt 6) worden ingegaan. Verder bebouwing (of gebruik) ten behoeve van wonen is niet toegestaan.

4) Woningen in NNN

Op de afbeelding in paragraaf 6.2.6. van het Nader onderzoek (bijlage 9 van het bestemmingsplan) is zichtbaar dat het NNN is gelegen buiten de toekomstige woonbestemming en de bijbehorende bouwvlakken. De als NNN aangemerkte gebieden vallen ruim binnen de toekomstige natuurbestemming. De Natuurbestemming staat geen bebouwing ten behoeve van de bestemming Wonen toe, los van het feitelijk eigendom. Het is niet noodzakelijk om kavels te begrenzen op de woonbestemming. De bestemmingsregeling is leidend voor de bebouwing en het gebruik van gronden.

5) Flora en faunaonderzoek

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.4.3).

6) Verharding binnen bestemming Natuur

Handhaving van de regeling voor verharding tot 60 m² in de bestemming Natuur is in voorliggende situatie niet persé noodzakelijk, de ontsluiting van de woonkavels vindt immers plaats via de verkeers- en tuinbestemming. De mogelijkheid is uit de regels gehaald.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld voor wat betreft punt 6 van de zienswijze: de verhardingsmogelijkheid binnen de bestemming Natuur tot een maximum van 60 m². Uit de regels is artikellid 4.4.2.e verwijderd. Daaruit voortvloeiend is het (vernummerde) artikellid 11.2.2.e ook verwijderd.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.9 Reactie vooroverlegpartner 1

Geacht college,

In uw email van 29 oktober 2016 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Dribergsestraatweg 63-65 Doorn” met ingang van 21 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bij het beoordelen van het voorontwerp van dit bestemmingsplan heb ik destijds enkele opmerkingen geplaatst. In het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt, bent u naar mijn mening voor het grootste gedeelte in voldoende mate aan de eerder geplaatste opmerkingen tegemoet gekomen.

Dit geldt echter niet voor wat betreft uw verwerking van de provinciale vooroverlegreactie inzake de Boswet. Anders dan u in de Nota van Beantwoording (alsook in hoofdstuk 4.7.2.1.1 van de aangepaste toelichting) stelt vallen naar mijn opvatting de te kappen bomen die in het bijbehorende kaartje in de plantoelichting (hoofdstuk 4.7.2.1.1.) met groene stip zijn aangeduid, wél onder de werking van de Boswet. Anders dan door u wordt aangegeven, maken deze bomen namelijk deel uit van een groot aaneengesloten bos, waarop de Boswet van toepassing is. Onjuist acht ik met andere woorden uw bewering dat de Boswet (en daarmee de compensatieplicht) in dit geval niet van toepassing zou zijn, “omdat de oppervlakte van de zelfstandige eenheid van de te kappen houtopstanden kleiner dan 10 are is en daarmee kleiner dan de ondergrens als bedoeld in artikel 5, lid 2 van de Boswet”. Naar mijn opvatting is in dit geval wel degelijk sprake van een compensatieplicht. In dit verband merk ik volledigheidshalve op dat tot 31-12-2016 een kapmelding en verzoek tot compensatie kunnen worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Vanaf 1-1-2017 is de provincie Utrecht het bevoegd gezag op basis van de nieuwe Wet natuurbescherming. Bovendien geldt in dit geval ook de toeslag die na 1-1-2017 ingevoerd wordt op basis van de nieuwe Wet natuurbescherming. Dit impliceert dat, als niet ter plaatse herplant kan worden in het bestemmingsplangebied, wel duidelijk moet zijn waar de gemeente c.q. de initiatiefnemer de compensatie gaat uitvoeren (dit in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan).

In ga er nadrukkelijk van uit dat u aan deze wettelijke verplichting zult voldoen en het bestemmingsplan in deze zin zal aanpassen. Overigens adviseer ik u voor de juiste verwerking van deze opmerking eventueel contact op te nemen met Collega 1 (030 – 2583382) of Collega 2 (030 – 2583426) van de Provincie Utrecht.

Met inachtneming van (en anticiperend op) de voorgenomen wijziging van de zogenoemde rode contour ter plaatse van het plangebied, die -onder voorbehoud- zijn beslag zal krijgen bij de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (Herijking 2016) in december 2016, geeft het voorliggende bestemmingsplan mij overigens geen aanleiding opmerkingen te

*plaatsen in het kader van de provinciale ruimtelijke belangen. Om deze reden heb ik geen aanleiding gezien Ge-
deputeerde Staten voor te stellen zienswijzen in te dienen.*

*Dit laat onverlet dat het bestemmingsplan aan de bepalingen van de Boswet respectievelijk de nieuwe Wet na-
tuurbescherming zal moeten voldoen.*

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

2.10 Gemeentelijk antwoord.

Wij zijn met u van mening dat de kap van de bomen voor de ontwikkeling wel valt onder het regime van de Boswet zoals die gold tot 1-1-2017. Onder vigeur van de Boswet is bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een kapmelding gedaan en een compensatieverzoek door initiatiefnemer ingediend. Deze melding en het verzoek zullen nog op basis van de Boswet worden afgedaan. Met de Provincie is inmiddels bekeken op welke wijze de compensatie zal plaatsvinden en er is een veldbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse op te nemen. De bevindingen hiervan zijn dat door u is aangegeven dat als compensatie voor de 13 te kappen bomen, rekening houdend met een toeslag van 50% minimaal 20 bomen zullen moeten worden herplant. Het bestemmingsplan is aangepast, dat wil zeggen, in de Toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing van de Boscompensatie nader uitgewerkt. De compensatie zal binnen de begrenzing van het plangebied plaatsvinden.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons gedeeld en leidt tot aanpassing van (de Toelichting van) het bestemmingsplan. In de toelichting is de passage over de Boswet en de compensatie van te kappen bomen uitgebreid en geactualiseerd. De regels en verbeelding blijven onveranderd.

2.11 Reactie vooroverlegpartner 2

Beste mevrouw,

Op 26 oktober heeft u ons het bestemmingsplan Driebergsestraatweg 63-65 toegestuurd. Indien wij daar aanleiding voor zien kunnen wij een zienswijze indienen. In deze email geven wij onze reactie.

Wij zien geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze.

Een ambtshalve wijziging zou toegepast kunnen worden op de titel van de paragraaf betreffende het beleid van het waterschap. De titel sluit niet aan bij de inhoud van de paragraaf (oude en nieuwe beleid).

Wanneer u nog vragen heeft over het bovenstaande kunt u contact opnemen met ondergetekende of via watertoetsproces@hdsr.nl.

Met vriendelijke groet,

2.12 Gemeentelijk antwoord

Terecht is door vooroverlegpartner 2 aangegeven dat de koptekst en de inhoud van paragraaf niet overeenkomen. Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie wordt door ons gedeeld en de koptekst in de toelichting is aangepast (§ 4.6.1.)

3. Ambtshalve wijziging en Staat van wijzigingen

3.1 Ambtshalve wijziging

In het bestemmingsplan is een (aantal) ambtshalve wijziging(en) aangebracht. Het gaat om de volgende wijziging:

- Toelichting: paragraaf 3.2.2. pagina 34: Drinkwaterbeschermingszone is toegevoegd;
- Toelichting: paragraaf 4.6.1. "Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden" is gewijzigd in "Waterkoers 2016-2021 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden".
- Toelichting algemeen: geactualiseerd naar aanleiding van de Herijking PRV van de Provincie Utrecht (3.2.2), de verlegging van de rode contour en de inwerking treding van de Wet natuurbescherming die de Boswet integreert (4.7.2.1.1) --> Drinkwaterbeschermingsgebied is opgenomen, aanpassing van de rode contour is toegelicht en er vindt actualisatie plaats i.v.m. Wet natuurbescherming;
- Regels: Artikel 11.2 Bouwregels is verwijderd --> (artikel 11.3 etc. is artikel 11.2 etc. geworden).
- Regels: Artikel 4.4.2.f is aangepast en luidt nu: 'het vellen, rooien of beschadigen van Italiaanse populier, Linde, Paardenkastanje en Treurwilg.'
- Regels: Artikel 8.2.3.6 tekst is als volgt aangepast: "ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m².'
- Verbeelding: geen wijziging.

3.2 Staat van wijzigingen

De volgende wijzigingen zijn in het plan aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (ten gevolge van ambtelijke wijzigingen en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

3.3 Toelichting

- Toelichting algemeen: geactualiseerd naar aanleiding van de Herijking PRV van de Provincie Utrecht (3.2.2), de verlegging van de rode contour en de inwerking treding van de Wet natuurbescherming die de Boswet integreert (4.7.2.1.1) --> Drinkwaterbeschermingsgebied is opgenomen, aanpassing van de rode contour is toegelicht en er vindt actualisatie plaats i.v.m. Wet natuurbescherming;
- Toelichting: paragraaf 3.1.2. pagina 19: Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangevuld;
- Toelichting: paragraaf 3.2.2. pagina 34: Drinkwaterbeschermingszone is toegevoegd;
- Toelichting: paragraaf 3.3.3. pagina 39: aanvulling met Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ (LOP);
- Toelichting: paragraaf 4.6.1. "Waterbeheerplan 2010-2015 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden" is gewijzigd in "Waterkoers 2016-2021 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden".
- Toelichting paragraaf 4.7.2.2.3 : "Boswet" is opgenomen in het gedeelte van paragraaf 4.7.2.1.1. van de Wet natuurbescherming over houtopstanden en is geactualiseerd.

- Toelichting: Paragraaf 4.9 'Archeologie' pagina 79 is herschreven i.v.m. het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek.

3.4 Regels

- Artikel 4.2.2. luidt nu: "Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat die dienen te worden uitgevoerd in de vorm van voor (kleine) dieren passeerbare spijlenhekwerken waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven: (en dan volgen de ongewijzigde bouwhoogten)";
- Artikel 4.4.2.e is verwijderd (aanleggen van kavelpaden en verharding tot elk 60 m²);
- Artikel 4.4.2.f is aangepast en luidt nu: 'het vellen, rooien of beschadigen van Italiaanse populier, Linde, Paardenkastanje en Treurwilg.'
- Artikel 5.2.2. onder b: bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) het woordje 'achter' is vervangen door 'voor';
- Regels: Artikel 8.2.3.6 tekst is als volgt aangepast: "ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m².'
- Artikel 11.3.2.e de uitzondering voor kavelpaden van max. 60 m² is ook verwijderd;
- Artikel 11.2 (bouwregels) is verwijderd.

3.5 Verbeelding

- Bestemming Wonen S 1: het aanduidingsvlak "bijgebouwen" is verschoven en vergroot;
- Bestemming Wonen S 1: het bestemmingsvlak ter plaatse van de villa Oudeweg is naar uitgebreid naar het noordwesten en het zuidwesten en (voor een heel klein gedeelte naar het zuidoosten) waarbij de Tuinbestemming is verkleind;
- Bestemming Natuur is uitgebreid naar het noordoosten, in het verlengde van de bestemming Water; ter hoogte van en oostelijk aan de villa Oudeweg.

Doorn, januari 2017

Bijlage

Bijlage: NAW gegevens indieners zienswijzen en vooroverlegpartners