



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

# **Nota Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost'**

**Beantwoording van vooroverlegreacties, inspraakreacties &  
ambtshalve wijzigingen**

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Het plangebied.....	3
1.2	Inhoud van deze nota.....	4
2	Procedure.....	5
3	Wettelijk overleg.....	6
3.1	Inleiding.....	6
3.2	Provincie Utrecht.....	6
3.3	Veiligheidsregio Utrecht.....	6
3.4	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	6
3.5	Vereniging Leefbaar Doorn.....	7
4	Inspraakreacties.....	10
4.1	Inspraakreactie 1.....	10
4.2	Inspraakreactie 2.....	11
4.3	Inspraakreactie 3.....	12
4.4	Inspraakreactie 4.....	15
4.5	Inspraakreactie 5.....	16
4.6	Inspraakreactie 6.....	17
5	Ambtshalve wijzigingen.....	21
5.1	Wijzigingen naar aanleiding van wijzigingen in de basisregels.....	21
5.2	Lijst beroep en bedrijf aan huis.....	21
5.3	Antennemast.....	22
5.4	Monumenten.....	22
5.5	Wijzigingsgebied wonen.....	22
5.6	Funcities Steinheim.....	23
5.7	Bouwvlak OSG Schoonoord.....	24
5.8	Mantelzorgregeling.....	25
6	Staat van wijzigingen.....	26
6.1	Inspraakreacties.....	26
6.2	Ambtshalve wijzigingen.....	27
	<i>Mantelzorgregeling.....</i>	30
	Bijlage 1.....	31
	Bijlage 2.....	32
	Bijlage 3.....	33
	Bijlage 4.....	33

# 1 Inleiding

## 1.1 Het plangebied

Deze 'Nota inspraak' heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost' te Doorn.

Dit bestemmingsplan beoogt de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied Doorn Zuid-Oost. Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde : de Dorpsstraat en de Leersumsestraatweg tot aan de Schoonoordselaan;
- aan de oostzijde : de Schoonoordselaan, voorbij de flats verder via de achtergrenzen van de kavels aan het Kombos, via De Beaufortweg, verder zuidelijk parallel aan de Wijngaardsesteeg, voorbij de sportvelden tot aan de grens van het landelijk gebied, tevens stiltegebied;
- aan de zuidzijde : de grens van het stiltegebied tot aan de Langbroekerweg;
- aan de westzijde : de Langbroekerweg tot aan de Dorpsstraat, inclusief het gebied ten noordwesten van de Langbroekerweg tot aan het nieuwe gemeentehuis.



Een tweetal gebieden, gesitueerd aan De Beaufortweg en aan de Lijsterbes, maken geen deel uit van het plangebied van Doorn Zuid-Oost aangezien hier ontwikkelingen zijn voorzien. Voor het

gebied dat is gesitueerd aan De Beaufortweg is een apart bestemmingsplan vastgesteld. Voor het gebied aan de Lijsterbes moet nog een procedure worden opgestart.

## 1.2 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 wettelijk overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- Staat van wijzigingen.

## 2 Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost' te Doorn met ingang van 11 oktober t/m 21 november 2013 voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder inspraakreacties in te dienen.

Daarnaast is genoemd voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverleginstanties onder vermelding van de mogelijkheid daarop een reactie te geven.

Deze 'Nota inspraak' betreft het voorstel van burgemeester en wethouders over de vraag welke vooroverleg- en inspraakreacties al dan niet gedeeld worden.

De vooroverleginstanties en indieners van een inspraakreactie zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van de voorliggende 'Nota inspraak' en het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Tevoren worden de indieners van de inspraakreacties uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende inspraakreacties) nader toe te lichten in een vergadering van de raadscommissie Ruimte.

Na vaststelling van de 'Nota inspraak' en het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan worden eventuele wijzigingen die de raad heeft geamendeerd in het bestemmingsplan verwerkt, waarna het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van burgemeester en wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten in een vergadering van de raadscommissie Ruimte.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven. Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

## 3 Wettelijk overleg

### 3.1 Inleiding

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

De volgende instanties zijn aangeschreven:

- Provincie Utrecht
- Woningcorporatie Heuvelrug Wonen
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Welstand en Monumenten Midden Nederland
- Federatie Groene Heuvelrug/ Vereniging Leefbaar Doorn
- Veiligheidsregio Utrecht
- Vitens
- KPN telecom
- Kamer van Koophandel
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- Stedin Netbeheer BV
- Zakelijk Heuvelrug

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

### 3.2 Provincie Utrecht

De provincie geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

### 3.3 Veiligheidsregio Utrecht

De veiligheidsregio Utrecht geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

### 3.4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

#### Vooroverlegreactie

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies.

#### **Onze conclusie**

Wij adviseren positief over het plan. Het voldoet namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

Het betreft een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd.

### **Wateradvies**

Met betrekking tot de toelichting hebben wij de volgende opmerking:

- In paragraaf 3.3.2, Waterhuishouding, wordt beschreven dat er een 'flinke watergang' in het bestemmingsplan aanwezig is. Het betreft een hoofdwatgang. Wij adviseren dit aan te passen in de tekst.
- In paragraaf 3.3.2, Waterhuishouding, wordt tevens beschreven dat de riolering grotendeels gescheiden is. Wij zien dit graag genuanceerd op de volgende wijze: Ten noorden van de De Beaufortweg is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Ten zuiden van de De Beaufortweg is een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig.

Op de regels en de plankaart hebben wij geen opmerkingen.

### **Gemeentelijke reactie**

De opmerkingen over de toelichting worden overgenomen.

#### **Conclusie**

Deze vooroverlegreactie wordt door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- In paragraaf 3.3.2, Waterhuishouding van de toelichting, wordt 'flinke watergang' vervangen door 'hoofdwatgang'.
- In paragraaf 3.3.2, Waterhuishouding van de toelichting, wordt de zin na: '...gescheiden rioolstelsel.' aangevuld met: 'Het gebied dat ten noorden van de De Beaufortweg is gelegen beschikt echter nog over een gemengd rioleringsstelsel. Ten zuiden van de De Beaufortweg is een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig.'

## **3.5 Vereniging Leefbaar Doorn**

### **Vooroverlegreactie**

Dank allereerst voor de toelichting die u aan zowel de VLD als Ondernemers (Kamer van Koophandel).

I.v.m. het bovenstaande BP heb ik nog twee opmerkingen/vragen:

1) Bij de max. te bebouwen bebouwing wordt in b.v. het BP Doorn Noord het volgende staatje gebruikt i.v.m. naast max. percentage bebouwing (b.v. 15% of 50%):

de gezamenlijke oppervlakte aan aan- of uitbouwen, aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen en eventuele aangebouwde of vrijstaande overkappingen mag buiten het bouwvlak maximaal bedragen:

I. 50 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tot 1000 m<sup>2</sup>;

II. 60 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tussen 1000 m<sup>2</sup> en 1500 m<sup>2</sup>;

- III. 70 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tussen 1500 m<sup>2</sup> en 2000 m<sup>2</sup>;
- IV. 80 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tussen 2000 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup>;
- V. 90 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup>.

Thans wordt voor Zuid-Oost uitgegaan van:

- 50 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
- 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1000 m<sup>2</sup>;
- 70 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 1000 m<sup>2</sup> en 1500 m<sup>2</sup>;
- 80 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 1500 m<sup>2</sup> en 2000 m<sup>2</sup>;
- 90 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 2000 m<sup>2</sup>.

Waarom juist in een wijk waarbij de woningen redelijk dicht op elkaar zit meer bouwvolume toestaan?

2

2) M.b.t. uw zorg voor de straten die onder architectuur zijn gebouwd waarbij dakkapellen ongewenst zijn (terwijl die in principe wabo-vrij zijn), is het wellicht een idee om ze onder beschermd stadsgezicht te brengen? Of monument? (met bv alleen de bepaling dat kapellen niet mogen).

### Aanvulling op de vooroverlegreactie

3

In het eerder overleg heb ik het punt naar voren gebracht van de bouwhoogte van 4,5 m voor vrijstaande bijgebouwen terwijl in het BP Driebergen Woongebied (model BP) en het onlangs vastgestelde BP Doorn-Zuid dit 4,25 m bedraagt (met de 10% afwijking wordt de hoogte zo onnodig meer opgetrokken).

### Gemeentelijke reactie

1. Deze reactie lijkt gebaseerd te zijn op een misverstand. Het citaat uit de vooroverlegreactie betreffende bestemmingsplan Doorn Noord is niet geheel correct. Het citaat voor Doorn Noord zou moeten zijn (uit artikel 11 Wonen – 1 Vrijstaand extensief of artikel 12 Wonen -2 Vrijstaand):  
'de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en eventuele vrijstaande overkappingen mag maximaal 15% van het bouwperceel bedragen met een maximum van:
  1. 50 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tot 1000 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tussen 1000 m<sup>2</sup> en 1500 m<sup>2</sup>;
  3. 70 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tussen 1500 m<sup>2</sup> en 2000 m<sup>2</sup>;
  4. 80 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte tussen 2000 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup>;
  5. 90 m<sup>2</sup> voor percelen met een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup>.'

Hieruit komt naar voren dat Doorn Noord en Doorn Zuid-Oost verschillen qua plansystematiek. In Doorn Noord geldt de bovenstaande staffel enkel voor de vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. De aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen dienen samen met de hoofdgebouwen binnen de zogenoemde 'bouwstroken' te worden gebouwd. In Doorn Zuid-Oost geldt de tabel met de maximum oppervlaktes voor bouwen buiten het bouwvlak voor al deze gebouwen tezamen: aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen, vrijstaande bijgebouwen én vrijstaande overkappingen. Alleen de hoofdgebouwen



moeten nog binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit biedt voor bewoners die willen uitbouwen meer flexibiliteit qua locatie. Als dezelfde staffel was gehanteerd als bij Doorn Noord dan waren de toegestane maximum oppervlaktes juist verkleind, dit is niet de bedoeling. Om die reden is de staffel verschoven.

2. Alleen voor dakkapellen aan het achterdakvlak of zijdakvlakken die niet naar het openbaar gebied gekeerd zijn, geldt dat deze omgevingsvergunningvrij zijn. Dakkapellen aan de voorkant of op zijdakvlakken die wel naar het openbaar gebied gekeerd zijn wel omgevingsvergunningplichtig. Met de bepaling dat voor deze woningen geen dakkapellen zijn toegestaan, wordt dus wel degelijk voorkomen dat aan de voorkant of op zijdakvlakken die wel naar het openbaar gebied zijn gekeerd, dakkapellen kunnen worden gebouwd en op die wijze het verspringende dakenlandschap kan worden aangetast.

Een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht dan wel dorpsgezicht of zelfs tot monument voert echter veel te ver. Deze woningen worden niet als dusdanig (cultuurhistorisch) waardevol beschouwd om daarvoor in aanmerking te komen. Een dergelijke aanwijzing staat overigens ook los van een bestemmingsplanprocedure.

3. Aangegeven wordt dat de bouwhoogte van 4,5 m voor vrijstaande bijgebouwen als te hoog wordt beschouwd. In de bestemmingsplannen 'Driebergen Woongebied' en het bestemmingsplan 'Doorn-Zuid' zou dit immers maximaal 4,25 m zijn. Dit klopt voor het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen'. Het genoemde bestemmingsplan 'Doorn-Zuid' bestaat echter niet. Aangenomen wordt dat bestemmingsplan 'Doorn Noord' wordt bedoeld. In dit plan is echter ook al uitgegaan van de 4,5 m omdat toen al door onze raad was aangegeven dat flexibelere bestemmingsplannen gewenst zijn. Met deze 4,5 meter wordt iets meer ruimte geboden aan bijgebouwen, maar wordt nog steeds voorkomen dat tweelaagse bebouwing mogelijk wordt.

De genoemde 10 % afwijkingbevoegdheid mag alleen bij uitzondering worden toegepast: er dient ondermeer een medische-, sociale- of welstandtechnische noodzaak aanwezig te zijn. Daarnaast gelden nog meer beperkende voorwaarden, zie artikel 24.2 van het bestemmingsplan. Wij zien daarom geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

### **Conclusie**

Deze vooroverlegreactie wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

## 4 Inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 6 inspraakreacties ingekomen. Deze zijn allen binnen de inspraaktermijn binnengekomen en in behandeling genomen. De integrale tekst van de inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen.

### 4.1 Inspraakreactie 1

#### Betreft

Kapelweg 1: te lage bouwhoogte en 2<sup>e</sup> bouwkevel niet bestemd

#### Inspraakreactie

Geacht College,

Middels dit schrijven maken ondertekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het hierboven genoemde bestemmingsplan. Wij hebben twee bezwaren:

1

- Kavelnr. 7366: De nokhoogte staat op 9 meter, is in de huidige situatie 10 meter en dat willen wij graag vermeld zien in het plan om in geval van toekomstige uit- of verbouw niet met verschillen in nokhoogte

2

- Kavelnr. 7719 is door ons als aparte bouwkevel aangekocht tegen bouwgrondprijs. Deze kavel is afzonderlijk te vervreemden en dient als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen te blijven, conform de huidige situatie. Het betreft onze pensioenvoorziening en bij aanpassing zou de grond slechts als tuingrond kunnen dienen wat een waardevermindering tot gevolg heeft.

Overigens wensen wij ook op deze kavel met nummer 7719 de nokhoogte van 10 meter te hanteren.

#### Gemeentelijke reactie

1. De inspreker geeft aan dat de bouwhoogte op 9 meter staat, terwijl dit in de bestaande situatie 10 meter zou zijn. Uit de bouwtekening behorende bij de bouwvergunning van 13 maart 2003 blijkt dat de bouwhoogte 8900 cm is. Daarmee wordt de bouwhoogte (9 m) in het voorontwerpbestemmingsplan correct weergegeven. Wellicht dat de inspreker doelt op de de schoorsteen die daarbovenuit steekt. Dit is echter op grond van artikel 21.2 bouwdelen toegestaan. In dit algemene artikel wordt beschreven dat ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen de maatvoeringsregels tot 1 m mogen overschreiden. De schoorsteen blijft binnen deze grens. Het bestemmingsplan behoeft daarom op dit onderdeel geen aanpassing.
2. Gebleken is dat op grond van het geldende bestemmingsplan Dorpsstraat Zuid-West (vastgesteld op 25 september 1995) op de percelen 7366 en 7719 er in totaal inderdaad 2 woningen zijn toegestaan. In 2003 is een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van de woning van de inspreker op perceel nr 7366. Voor perceel 7719 is toen echter voor zover bekend geen bouwaanvraag ingediend. Perceel 7719 was toen nog niet in eigendom van de

inspreker. In 2009 heeft de inspreker dit perceel alsnog kunnen kopen. Het perceel biedt ruimte voor een kleine vrijstaande woning en daarom zal er een apart bouwvlak worden neergelegd. De goot- en bouwhoogte dienen gelijk te zijn aan de bestaande woning. Om dit extra bouwvlak mogelijk te kunnen maken, zal het in het voorontwerp voorgestelde bouwvlak van de bestaande woning van de inspreker aan de westelijke zijde worden versmald zodat er voldoende ruimte tussen de woningen is gewaarborgd.

Verder is gebleken dat op grond van het bestemmingsplan Dorpsstraat Zuid-West (vastgesteld op 25 september 1995) tevens twee woningen mogelijk zijn op de percelen 7290 en 7292). Op deze twee percelen tezamen is ook één vrijstaande woning gebouwd: Kapelweg 5. Weliswaar heeft de eigenaar van deze percelen niet ingesproken op dit voorontwerpbestemmingsplan, maar in lijn met de bovenstaande aanpassing zou het niet juist zijn om deze percelen buiten beschouwing te laten. Gezien de grootte van de percelen zijn op deze locatie geen 2 vrijstaande woningen mogelijk. Wel zou een twee-onder-één-kapwoning tot de mogelijkheden behoren. Zodoende wordt het bouwvlak van de Kapelweg 5 uitgebreid en wordt de bestemming veranderd van Wonen - S1 in Wonen - S2 met de aanduiding dat er maximaal 2 woningen mogelijk zijn.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak ter plaatse van Kapelweg 1 aan de westelijk gelegen zijde verkleind tot aan de bestaande zijgevel. Ten westen van deze woning wordt een nieuw bouwvlak gesitueerd met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter;
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Kapelweg 5 de bestemming Wonen - S1 vervangen door Wonen – S2. Het bouwvlak wordt in zuidoostelijke richting vergroot. Het bouwvlak krijgt een aanduiding voor 2 wooneenheden. De goot- en bouwhoogte blijft gehandhaafd op respectievelijk 4 en 7 meter.
- In de toelichting wordt aan paragraaf 2.4.2 derde alinea de volgende tekst ingevoegd: 'Op grond van het bestemmingsplan Dorpsstraat Zuid-West (vastgesteld op 25 september 1995) vastleggen van een extra bouwvlak ten westen van de Kapelweg 1 ten behoeve van een vrijstaande woning en een extra groot bouwvlak ter plaatse van Kapelweg 5 zodat de bestaande vrijstaande woning naar een 2/1 kapwoning kan worden uitgebouwd.'

## **4.2 Inspraakreactie 2**

### **Betreft**

Notenggaard 26: De Beaufortweg 46 en zicht op de omgeving

### **Inspraakreactie**

Geacht college,

2 Ter plaatse van Notengaard 26(mijn woning), zou het bestaande plantsoentje vervangen worden, door de weg door te trekken tot het daarachterliggende voetpad. Waarom dit gedaan zou worden is mij een raadsel aangezien de bestaande zijweg een nuttelose verlenging niet nodig heeft, kan toch niet doorrijden. In de zienswijzen van het Bestemmingsplan van de Beaufortweg 46 is vermeld, dat ik het huidige zicht op de Notengaard en het Indianenveldje zal behouden

### Gemeentelijke reactie

1. Gebleken is dat het betreffende plantsoentje dat gelegen is aan de voorkant van de woning aan de Notengaard 26 inderdaad binnen de bestemming Verkeer valt. Nu zijn groenvoorzieningen binnen de bestemming Verkeer gewoon toegestaan en zelfs heel gebruikelijk. Op veel meer plaatsen binnen dit bestemmingsplan worden groenstroken die direct grenzen aan wegen in de bestemming Verkeer opgenomen. Dit betekent in principe niet dat het de bedoeling is om deze groenstroken te laten verdwijnen. Dit wordt echter ook niet uitgesloten. Aangezien dit plantsoentje ook grenst aan het park dat al in de bestemming Groen is gelegen, is er geen bezwaar om dit plantsoentje binnen de bestemming Groen op te nemen.
2. Zoals te zien op de verbeelding van voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost heeft het Indianenveldje de bestemming Groen gekregen, en is de Notengaard conform de bestaande situatie (Verkeer en Wonen) bestemd.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bestemming van het plantsoentje dat gelegen is aan de voorkant van de woning aan de Notengaard 26 gewijzigd van de bestemming Verkeer in de bestemming Groen.

### 4.3 **Inspraakreactie 3**

#### Betreft

Speenkruid 10: diverse bouwmogelijkheden rondom woning

#### Inspraakreactie

Geacht college,

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost vragen wij uw aandacht voor de volgende inspraakpunten, betrekking hebbende op onze woning gelegen aan het Speenkruid, nummer 10.

1) Aanwezigheid schuur

1 Tussen de noordgevel van ons pand en het voetpad dat van het Speenkruid naar de Hoogsteeg loopt bevindt zich onze schuur, die daar begin 1998 geplaatst is nadat van de gemeente Doorn

hiertoe een "Positieve reactie op melding bouwvoornemen" (nummer M97-065) was verkregen. Deze schuur is ingetekend op bijgaande situatieschets (bijlage 1). Tevens wijzen wij in dit verband op onze brief van 1 juni 2005 aan het college van de gemeente Doorn (bijlage 2) en de ontvangstbevestiging daarvan (bijlage 3). Destijds is de behandeling van een en ander vanwege de herindeling uitgesteld.

Wij verzoeken u deze schuur in het bestemmingsplan te vermelden. Er kunnen dan in de toekomst geen twijfels ontstaan over de legale aanwezigheid van deze schuur.

## 2) Bouwaard schuur

2

Wij overwegen om op termijn de houten schuur te vervangen door een stenen exemplaar. Wij verzoeken u ons mede te delen of dit binnen de regels van het voorliggende voorontwerp mogelijk is. Is dit niet zonder meer mogelijk, dan verzoeken wij u een zodanige aanpassing of uitzonderingsmogelijkheid in het bestemmingsplan aan te brengen dat dit wel mogelijk wordt.

## 3) Uitbouwmogelijkheid tuinzijde

3

Veel van de vergelijkbare woningen aan het Speenkruid zijn aan de tuinzijde uitgebouwd. Deze uitbouwen zijn in het voorontwerp meegenomen in het bouwvlak van de betreffende percelen. Ook wij overwegen een dergelijke uitbouw. Wij verzoeken u het bouwvlak op ons perceel met 5 meter in zuidelijke richting te verlengen. Dit is het gedeelte "A" op de schets in bijlage 1. Hierdoor wordt het mogelijk een toekomstige uitbouw binnen het bouwvlak te realiseren.

## 4) Mogelijkheid voor carport

4

Wij overwegen de mogelijkheid om aan de noordgevel, naast de schuur, een carport te realiseren. Het gaat dan om het gedeelte "B" op de schets in bijlage 1.

Wij verzoeken u ons mede te delen of dit binnen de regels van het voorliggende voorontwerp mogelijk is. Is dit niet zonder meer mogelijk, dan verzoeken wij u een zodanige aanpassing of uitzonderingsmogelijkheid in het bestemmingsplan aan te brengen dat dit wel mogelijk wordt.

5

Te overwegen valt in dit verband om het verharde talud van de verdiepte ingang (het gedeelte "C" op de schets in bijlage 1) van de bestemming "tuin" te wijzigen in de bestemming "wonen", waardoor een rechte voorgevelrooilijn langs de lijn X-Y-Z ontstaat.

Wij verzoeken u ons de ontvangst van deze inspraakreactie te bevestigen. Daarnaast verzoeken wij u ons op de hoogte te houden hoe een en ander in het bestemmingsplan verwerkt wordt.

## **Gemeentelijke reactie**

1. Voor zover de schuur (zie 'Schuur' op bijlage 1) gelegen is op de grond dat in eigendom is van de inspreker, is de schuur reeds gelegen binnen de bestemming Wonen - S2. Op grond van artikel 13.2.3 onder a van het voorontwerpbestemmingsplan is het toegestaan om ook buiten het bouwvlak uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen te bouwen, mits aan de regels zoals gesteld onder e wordt voldaan. Voor deze schuur lijkt dit het geval te zijn en behoeft de schuur niet afzonderlijk te worden vermeld.

2. Een bestemmingsplan legt geen regels vast ten aanzien van het materiaalgebruik. Vanuit het bestemmingsplan is er dan ook geen bezwaar om de schuur in hout, steen of welk materiaal dan ook uit te voeren.
  
3. De geschetste uitbouwmogelijkheid (zie "A" op bijlage 1) ligt buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming Wonen – S2. Zoals ook onder 1 is aangegeven is het op grond van artikel 13.2.3 onder a ook mogelijk om uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen, mits aan de regels zoals gesteld in artikel 13.2.3 onder e wordt voldaan.  
Op grond van deze regels onder e is tot 5 meter uitbouwen echter niet toegestaan, dit mag maximaal 3 meter zijn. Dit maximum van 3 meter is ingesteld om te voorkomen dat het woongenot van de bewoners van de naast gelegen percelen niet wordt aangetast. Als ervoor gekozen zou worden om het bouwvlak met 5 meter te verlengen, dan zou u voor dat deel tot 10 meter bouwhoogte kunnen bouwen.  
Gebleken is echter dat bij drie soortgelijke woningen aan het Speenkruid tot 4 meter is uitgebouwd. Het zou daarom niet consequent zijn om dit bij nieuwe uitbouwen, bij dit type woning niet langer toe te staan. Tevens is naar voren gekomen dat een aantal van deze uitbouwen ten onrechte in het bouwvlak zijn opgenomen. Dit laatste is niet de bedoeling omdat het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om éénlaagse uitbreidingen buiten het bouwvlak te houden. Door opname binnen het bouwvlak zou het mogelijk zijn om een verdieping bovenop de uitbouw te plaatsen en bovendien nog verder uit te bouwen. Om die reden worden de uitbouwen buiten het bouwvlak geplaatst zodat dit niet mogelijk wordt. Om er echter voor te zorgen dat alle percelen aan het Speenkruid over dezelfde (uit)bouwmogelijkheden beschikken, wordt daarnaast een speciale aanduiding opgenomen. In de regels wordt opgenomen dat ter plaatse van die aanduiding 4 meter diep mag worden uitgebouwd in plaats van de reguliere 3 meter.
  
4. De geschetste locatie voor de carport (zie "B" op bijlage 1) ligt buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming Wonen – S2. Zoals ook onder 1 en 3 is aangegeven is op grond van artikel 13.2.3 onder a ook mogelijk om uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen, mits aan de regels zoals gesteld onder e wordt voldaan. Voor zover de carport 3 meter achter de voorgevel komt te liggen, zou deze daar kunnen worden gebouwd.
  
5. Tenslotte verzoekt u om een deel van de bestemming Tuin (zie "C" op bijlage 1) te vervangen door de bestemming Wonen – S2 met bijbehorend bouwvlak. Daarmee zou het voor u mogelijk worden om de verspringende voorgevel geheel vol te bouwen tot aan de zijperceelsgrens. De verspringing van de voorgevels is juist karakteristiek voor dit type woningen. Het doortrekken van de voorste voorgevel zou het bebouwingsbeeld geheel teniet doen en is daarom zeer onwenselijk. De bestemming Tuin zal hier daarom worden gehandhaafd.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding worden de bouwvlakken ter plaatse van Speenkruid 2, 4, 14 en 18 het bouwvlak gewijzigd zodat alleen de hoofdbebouwing binnen de bouwvlakken komt te liggen. De uitbouwen aan de achtergevel worden buiten het bouwvlak geplaatst.
- Op de verbeelding wordt bij alle woningen aan het Speenkruid de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouwen tot 4 m' op de achtererven geplaatst.
- In de regels wordt na artikel 13.2.3 lid e onder 3 het volgende artikel ingevoegd: 'in afwijking van het bepaalde onder 3 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbouwen tot 4 m' tot een maximum van 4 m worden uitgebouwd gemeten vanaf de achterste bouwgrens ter plaatse;

## **4.4 Inspraakreactie 4**

### **Betreft**

Wijngaardsesteeg 1: Bosstrook naast hockeyveld

### **Inspraakreactie**

Geacht College,

Met verwijzing naar mijn gesprek met de heer Kai van de Velde op de inloopavond van 28/10/2013 m.b.t. het onderwerp, stuur ik u hierbij mijn schriftelijke inspraakreactie.

Op de tekeningen in het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost is een stukje dat vanouds donkergroen (bos) is, wit gebleven. Het gaat om een stukje bos in de uiterste zuid-oost hoek van het plan grenzend aan het stilte-/natuurgebied achter het hockeyveld van de HC Doorn (zie bijgaande kopie 1)

Aan de zuid- en westkant is de bosstrook wel donkergroen aangegeven, maar de punt aan de oostkant tot waar onze perceelgrens samenvalt met de afrastering van het hockeycomplex niet. Deze smalle bosstrook vormt al jaren een overgangs-/bufferzone tussen het hockeycomplex en de dichtsbijzijnde bebouwing in het aangrenzend natuurgebied. Het groen reduceert in hoge mate de lichthinder en geluidsoverlast van het sportcomplex.

In de vastgestelde ruimtelijke structuurvisie m.b.t. het aangrenzend perceel is dit stukje natuurgebied wel goed opgenomen (zie kopie 2).

Hierbij verzoek ik u het betreffende stukje bos weer donkergroen aan te geven in het bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost.

Mocht u nog vragen hebben over deze reactie of de situatie ter plekke, dan verzoek ik u contact op te nemen met ondergetekende.

### **Gemeentelijke reactie**



De desbetreffende bosstrook (zie bijlage 2) is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'De Wijngaard' (vastgesteld 22 februari 1971). In dit bestemmingsplan heeft deze strook net als de ernaast gelegen sportvelden de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. De strook is ook op hetzelfde kadastrale perceel gelegen als deze sportvelden. Om deze redenen heeft deze strook, net als de ernaast gelegen sportvelden, in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Sport' gekregen.

Aan de andere kant wordt zoals de inspreker betoogt deze strook feitelijk sinds lange tijd als bos gebruikt. Ook zijn er voor zover bekend geen plannen om deze strook in de toekomst voor andere doeleinden te gaan gebruiken. Daarnaast is deze strook in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zodoende wordt de bosstrook bestemd tot 'Groen'.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bosstrook conform bijlage 2 gewijzigd van de bestemming 'Sport' naar de bestemming 'Groen'.

## **4.5 Inspraakreactie 5**

### **Betreft**

Speenkruid 26: Uitbreiden woning

### **Inspraakreactie**

Geacht College,

Wij verzoeken u tot aanpassing van het bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost, met het oog op onze wens om te bouwen conform bijgeleverde bouwtekening. Wij verzoeken om de bestemming tuin, voor het deel dat betrekking heeft op onze bouw wens, wordt omgezet naar bestemming wonen S2 en dat het bijbehorende bouwvlak wordt aangepast, wederom met het oog op onze bouw wens.

De aanleiding voor onze reactie ligt in de inzagetermijn en inspraakreactiemogelijkheid op voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost.

Wij hebben onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost reeds besproken met de heer K.F. van de Velde van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug, op 12 november 2013, en de bijbehorende bouwtekening en de offerte van de aannemer reeds overhandigd.

Ons verzoek aan u betreft een aanpassing van het bestemmingsplan: omzetting van de bestemming tuin naar de bestemming wonen S2, voor een deel van het perceel, om te komen tot uitbreiding van het hoofdgebouw Speenkruid 26, 3941 TE Doorn, middels een werk / studeerruimte.

De reden van ons verzoek ligt in de noodzaak om gezin te kunnen combineren met de uitoefening van beroep en/of bedrijf aan huis. Wij lichten de twee componenten toe: Wonen: gezin met drie kinderen (jongste dochter geboren dec 2010). Beroep en/of bedrijf aan huis: directeur van EconoVision economisch onderzoek, met bedrijfskantoor in Rotterdam, en noodzaak tot werkruimte aan huis. De heer .... werkt nu nog in de beoogde slaapkamer van de jongste dochter.



Ten aanzien van de beoogde uitbreiding van het hoofdgebouw, benadrukken wij graag de volgende aspecten:

- De locatie betreft momenteel een dode gevel. Uitbreiding verbetert woningaanzicht en straatbeeld, de buurt herkent en beaamt dit (enthousiasme bij burens).
- De uitbreiding betekent een voortzetting van de huidige bouwstijl (insprong, getraptheid, materiaalgebruik, daklijst, bouw vorm).
- De uitbreiding in deze vorm brengt met zich mee, de noodzaak om niet vast te houden aan maximale bouwhoogte van 3 meter. Dit om de harmonie te bewaken en te komen tot een architectonisch mooie inpassing en om stedenbouwkundige wildgroei te vermijden.
- Wij verwachten hier geen precedentwerking van uitgaat, vanwege de unieke situatie (geen enkel perceel in Speenkruid is identiek).
- Het plan is goed voorbereid (gesprek Anne Brombacher in okt 2011, schetsplan architect Leever in okt 2012) en op financiële haalbaarheid getoetst (offerte aannemer Van Esseveld in okt 2013).

Wij hopen dat het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Utrechtse Heuvelrug bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost wil aanpassen ons de mogelijkheid te geven om de genoemde uitbreiding te realiseren.

### **Gemeentelijke reactie**

De uitbreiding zoals die wordt voorgesteld (zie bijlage 3) betreft een uitbreiding aan het achterste deel van de zijgevel. Hierdoor wordt een extra insprong aan de woning toegevoegd wat geen afbreuk doet aan het inspringende karakter van dit type woning. Indien het bouwvlak echter geheel zou worden aangepast zoals voorgesteld op de bouwtekening dan zou met de zijwaardse uitbreiding van 3 meter, circa een halve meter vóór de zijgevel van Speenkruid nr 24 komen te liggen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Het zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet bezwaarlijk zijn indien de uitbreiding gelijk zou lopen met de zijgevel van Speenkruid nr 24. Dit houdt in dat de uitbreiding beperkt moet blijven tot ca. 2,5 meter in plaats van de voorgestelde 3 meter. Wij zullen daarom de bestemming Wonen - S2 en het bouwvlak voor het achterste deel vergroten tot het verlengde van de zijgevel van Speenkruid nr. 24 (ca. 2,5 meter).

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden de bestemming Wonen - S2 en het bouwvlak voor het achterste deel vergroot tot het verlengde van de zijgevel van Speenkruid nr. 24 (ca 2,5 meter) ten koste van de bestemming Tuin.

## **4.6 Inspraakreactie 6**

### **Betreft**

Bestemming Verkeer, gehele plangebied: mogelijk maken van zonnepaneelconstructies met laadpaal voor elektrische auto's.

### **Inspraakreactie**

Geachte burgemeester en wethouders,

Namens Zonnecomfort wil ik u vragen om de navolgende aanpassing op te nemen als inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost".

Het betreft hier:

### **10.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen**

*Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:*

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval deze oppervlakte als maximum geldt;*
- b. de oppervlakte van overkappingen mag maximaal 10 m<sup>2</sup> per bouwwerk bedragen;*
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt:*

#### **Gebouwen en overkappingen Maximum bouwhoogte**

*nutsvoorzieningen 3,5 m*

*voorzieningen voor verblijf en ontmoeting 3,5 m*

*overige overkappingen 3 m*

Zonnecomfort wil graag navolgende regel (uitzondering) toevoegen bij: Gebouwen en overkappingen Maximum bouwhoogte:

De aanpassing in bovenstaand artikel.

Vrijstelling/uitzondering voor een overkapping, behorende bij een elektrische laadpaal (ten behoeve van het opladen van elektrische vervoersmiddelen) in de openbare ruimte of publiekprivate ruimte, met een maximale hoogte van 470 cm en een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Parkeerruimte voor 2 elektrische auto's.

Een voorbeeld treft u hieronder.

Afmetingen: 4,5 x 6 meter

### **Aanvulling 1 op de inspraakreactie**

Hieronder treft u mijn motivatie voor het aanpassen van voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost:

Samen met onze partners (diverse leveranciers van elektrische auto's, fabrikanten van laadpalen en provincies) willen wij het opladen van elektrische auto's extra aantrekkelijk maken op openbare – en semi openbare parkeerplaatsen. In de dichte nabijheid van o.a. de woning van de particuliere/zakelijke gebruikers.

Naast het feit dat deze laadpalen voor iedereen (met een laadabonnement) beschikbaar zijn, bieden wij alleen groene stroom aan middels deze laadpalen. Groene stroom is ook een voorwaarde van de provincie Utrecht, om laadpalen in de openbare ruimte te plaatsen en te ondersteunen met een stimuleringsmaatregel. Door dus de benodigde stroom zelf op te wekken kunnen we aan deze voorwaarde voldoen en zo ook de laadpaal rendabel exploiteren. Nog los van het feit dat de auto's en laadpalen zo beschermd staan tegen weersinvloeden en makkelijk vindbaar zijn in de gemeente.

## Aanvulling 2 op de inspraakreactie

Er zijn 2 uitvoeringen van carports waarvan de dakbedekking bestaat uit zonnepanelen:

1.

De particuliere carport. Leverbaar in diverse uitvoeringen met een houten constructie tot een maximale hoogte van 320 cm (zie bijlage 4 red.).

2.

Tevens leveren wij professionele carports die in diverse uitvoering/formaten leverbaar zijn. De uitvoering die regelmatig verkocht wordt is met een maximale hoogte van 430 cm, welke veel wordt benut om elektrische auto's te voorzien van stroom middels de aanwezige laadpalen (zie bijlage 4 red.).

## Gemeentelijke reactie

Met deze inspraakreactie wordt verzocht de bestemming 'Verkeer' te wijzigen zodat overdekte openbare parkeergelegenheden met zonnepanelen ten behoeve van de stroomvoorziening van elektrische voertuigen mogelijk worden. Voorgesteld wordt om dit doormiddel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken.

De gemeente wil zowel vanuit milieu- als het mobiliteitsbeleid het elektrisch rijden stimuleren. Er zijn inmiddels binnen de gemeente ook diverse openbare laadpalen geïnstalleerd. Deze 'gewone' laadpalen zijn dan ook binnen dit bestemmingsplan overal toegestaan. Ook signaleren wij dat op energiegebied een verschuiving gaande is waarin zonne-energie een steeds belangrijkere rol krijgt. Laadpalen met een zonnepanelenoverkapping hebben als voordeel dat de elektriciteit ter plaatse duurzaam wordt opgewekt.

Aan de andere kant kan een dergelijke constructie, zoals ook te zien is op de bijgevoegde foto's van de inspraakreactie (zie bijlage 4), een behoorlijke ruimtelijke impact hebben op de openbare ruimte. Het straat- en bebouwingsbeeld kan daardoor worden aangetast. Het ligt dan ook niet voor de hand om dit in een woongebied als Doorn Zuid-Oost overal toe te staan.

Echter op de locatie van de parkeerplaatsen binnen de bestemming Sport rondom sporthal Steinheim zien wij wel mogelijkheden. Deze locatie grenst niet direct aan woningen waardoor er voor omwonenden geen zicht- of lichthinder kan ontstaan. Vanuit mobiliteitsoogpunt is het voordeel dat deze locatie uitnodigt tot dubbelgebruik, zowel bewoners als sporters zouden er gebruik van kunnen maken.

Wij zullen daarom niet binnen de bestemming Verkeer, maar binnen de bestemming Sport een afwijkingsbevoegdheid opnemen. Wel zal de bouw van overdekte zonne-energielaadpalen worden ingebracht in de herziening van het afwijkingenbeleid dat begin van 2014 zal worden opgestart. Op deze wijze is straks voor de gehele gemeente een helder afwegingskader aanwezig om buitenplans mee te kunnen werken aan dergelijke constructies.

Ten aanzien van de gevraagde bouwhoogte wordt nog wel een kanttekening geplaatst. De inspreker vraagt om een bouwhoogte van 4,7 meter. Deze bouwhoogte sluit echter niet aan bij de goot- en bouwhoogte die voor bijgebouwen en overkappingen gebruikelijk is: respectievelijk 3 en 4,5 meter. In een aanvullende reactie geeft de inspreker aan dat er twee verschillende type zonnepaneelconstructies zijn: 'particuliere' en 'professionele.' In bijlage 4 staan de twee types afgebeeld. De 'particuliere' hebben een maximale bouwhoogte van 3,2 meter. De 'professionele' zijn in verschillende hoogtes beschikbaar. De inspreker geeft daarbij aan dat een versie met een bouwhoogte van 4,3 m meter gangbaar is. Deze hoogte past wél binnen de toegestane

gebruikelijke maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter. Deze maximale hoogtes worden daarom ook in de bestemming overgenomen.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.

Aan de bestemming Sport wordt het volgende artikel toegevoegd:

- *8.3 Afwijken van de bouwregels*

- 8.3.1 Overdekte parkeergelegenheid met zonnepanelen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 lid a voor het bouwen van een overdekte openbare parkeergelegenheid met zonnepanelen ten behoeve van de stroomvoorziening van elektrische voertuigen met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 4,5 m, mits:

- a. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.

## 5 Ambtshalve wijzigingen

### 5.1 Wijzigingen naar aanleiding van wijzigingen in de basisregels

Op 15 oktober 2013 heeft ons college een besluit genomen over de zogenaamde basisregels. Deze vormen de basis voor de regels van de beheersverordeningen en de bestemmingsplannen. Het voorontwerp Doorn Zuid-Oost is gebaseerd op een concept van deze basisregels. Het concept verschilt op een aantal punten van de uiteindelijk door ons college vastgestelde basisregels.

De onderstaande punten zijn relevant voor Doorn Zuid-Oost:

- *Werkzaam personeel bij beroep- en/of bedrijf aan huis*  
In het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Zuid-Oost is opgenomen dat een bedrijf- en/of beroep aan huis uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend. Volgens de basisregels mogen nu ook andere personen dan uitsluitend de bewoner van de woning werkzaam zijn. Hiervoor worden de begrippen beroep aan huis en bedrijf aan huis aangepast en wordt tevens het lid waarin bepaald is dat geen personeel werkzaam mag zijn uit de specifieke gebruiksregels voor de 'Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis' geschrapt.
- *De maximale omvang bedrijf aan huis en beroep aan huis*  
Deze was in Doorn Zuid-Oost gemaximeerd op 30 % van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>. Dit wordt gewijzigd in 40 % zonder een absoluut maximum.
- *Begrip perifere detailhandel*  
Aan het begrip perifere detailhandel is toegevoegd dat de minimale oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit heeft voor Doorn Zuid-Oost als extra consequentie dat de keukenhandel aan de Langbroekerweg 1 binnen de bestemming Gemengd niet langer als 'perifere detailhandel', maar als 'detailhandel' wordt aangeduid. Voor de betreffende keukenhandel heeft dit geen consequenties aangezien de oppervlakte minder dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt.
- *Aantal overkappingen binnen de bestemming Groen*  
Het aantal overkappingen binnen de bestemming Groen was onbeperkt. Dit wordt nu gemaximeerd op 2 per Groen bestemming.
- *Plaatsing van vrijstaande bergingen en fietsenstallingen bij de bestemmingen Gemengd, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk en Sport*  
Deze mogen in plaats van achter de basisachtergevel nu ook aan de zijkanten van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits deze minimaal 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw blijven.

### 5.2 Lijst beroep en bedrijf aan huis

Binnen de bestemmingen Wonen – S1 en Wonen – S2 is beroep en bedrijf aan huis toegestaan. Hierbij wordt verwezen naar een limitatieve lijst van beroepen en bedrijven. Voor de bedrijven lijkt deze lijst goed te voldoen, echter voor de beroepen lijkt deze lijst bij nader inzien te beperkt. Sommige beroepen staan niet op de lijst terwijl die best gewenst zouden zijn. Het blijkt erg lastig om in de praktijk deze lijst 'compleet' te krijgen. In de begripsomschrijving is echter reeds aangegeven wat onder een beroep wordt verstaan: 'een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied'. Deze

begripsomschrijving biedt meer flexibiliteit en volstond ook al voor bestemmingsplan Doorn Noord. Om die reden wordt de lijst van beroepen uit de bijlage 'Beroep en bedrijf aan huis' geschrapt en vervangen door de bijlage 'Bedrijf aan huis'.

### 5.3 Antennemast

Gebleken is dat op 14 november 2012 een omgevingsvergunning is verleend voor het plaatsen van een antennemast voor telecommunicatie op het adres IJsaanlaantje 1 in Doorn. Het betreft een mast van een kleine 40 meter hoogte. Zodoende wordt de antennemast op de verbeelding aangeduid binnen de bestemming Sport, waarbij een maximale bouwhoogte van 40 meter is toegestaan.

### 5.4 Monumenten

In paragraaf 3.3.13 van de toelichting stond een lijstje weergegeven van monumenten in het plangebied. Inmiddels zijn er extra panden aan de lijst van aangewezen monumenten toegevoegd waardoor het lijstje in het voorontwerpbestemmingsplan niet meer klopt. De lijst met panden is aangevuld. Monumenten worden vanuit de wetgeving al beschermd. In de bestemmingsregels behoeft daarom ter bescherming van deze panden geen afzonderlijke regeling te worden opgenomen. Wel worden in het bestemmingsplan de bouwvlakken strak rondom de bestaande bebouwing gelegd en zo nodig een hoogtescheiding aangebracht.

Voor een aantal panden is als gevolg hiervan het bouwvlak en/of de maatvoering veranderd. Het gaat om de volgende panden:

- Dorpsplein 4
- Kerkplein 1a
- Sitiopark 13
- Sitiopark 15/de Beaufortweg 1

Tevens is het bouwvlak van Sitiopark 11e en f, zelf geen monument gewijzigd. Het bouwvlak bleek iets te ruim te zijn neergelegd ten opzichte van het nabij gelegen monument.

### 5.5 Wijzigingsgebied wonen

In paragraaf '2.4.8 Maatschappelijke en sportvoorzieningen' van de toelichting is aangegeven dat 'gedurende de voorontwerpprocedure van dit bestemmingsplan een globaal onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijke planologische gevolgen. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.'

Inmiddels is dit onderzoek uitgevoerd.

#### *Milieuadvies*

Uit het milieuadvies is naar voren gekomen dat de nabij gelegen school mogelijk tot overschreiding van de geluidsnormen gaat leiden in het zuidelijk deel van het wijzigingsgebied indien dat als wonen zou worden bestemd. Zodoende wordt in de regels hiervoor de voorwaarde opgenomen dat de geldende geluidsnormen niet overschreden mogen worden. Dit wordt tevens vermeld in de toelichting. Het advies wordt opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

### *Ecologische quickscan*

De ecologische quickscan geeft aan dat voor een aantal soorten de activiteiten die een wijziging in functie met zich meebrengen negatief kunnen uitpakken. Echter te verwachten is dat de aan te tasten functies goed te mitigeren zijn of dat door kleine aanpassingen van de werkzaamheden overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat een eventuele wijziging in bestemming van sport naar wonen, tuin, verkeer of groen niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Effecten op beschermde gebieden zijn niet aan de orde.

Het onderzoek heeft geen gevolgen voor de regels, maar zal wel worden genoemd in de toelichting en opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

### *Mobiliteitsadvies*

Uit het mobiliteitsadvies komen de volgende zaken naar voren:

- er dienen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen te worden gerealiseerd. Dit dient nader te worden gespecificeerd wanneer er een concreet plan voor invulling is;
- de huidige parkeerbehoefte van de sportvelden (21 vakken) dient in de vorm van een parkeerterrein behouden te blijven;
- de Wijngaardsesteeg is geen parkeerterrein en kan alleen zoals in de huidige situatie, als overloop voor piekbezettingen, gebruikt worden.

In de regels was al opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Het advies wordt vermeld in de toelichting en bijgesloten in de bijlage van het bestemmingsplan.

### *Grondexploitatie*

Een grondexploitatieplan is vooralsnog niet nodig. Dit zal vermeld worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

De onderzoeken zijn aan de bijlage van de toelichting toegevoegd.

## **5.6 Functies Steinheim**

Ter plaatse van de sporthal Steinheim zijn enkele functies aanwezig die specifiek zijn aangeduid. Het gaat om een bowlingbaan, een jongerencentrum en een feestzaal. Deze zijn in het voorontwerpbestemmingsplan binnen een specifiek deel van de sporthal aangeduid, waardoor deze functies alleen op dat deel van de locatie mogen worden gebruikt. Zie afbeelding hieronder.





Vanuit de commissie ruimte is door de heer Van der Zee gevraagd om dit flexibeler in te steken zodat de functies overal (mits dit niet tot uitbreiding van deze functies leidt) binnen het bouwvlak van de bestemming Sport kunnen worden uitgeoefend.

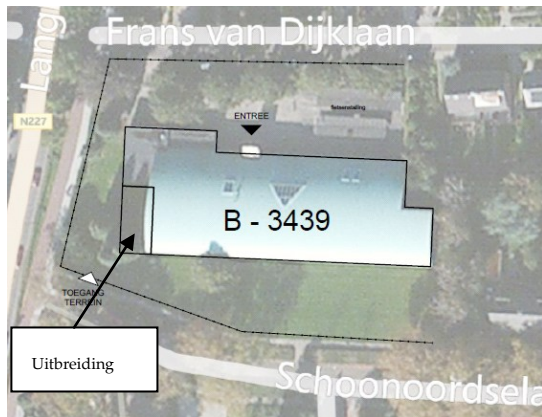
Het betreft hier extra functies die zijn toegestaan bovenop de bestemming Sport. De reden dat deze zo zijn ingeperkt is om te voorkomen dat de omgeving daar niet meer hinder van ondervindt. Aangezien de sporthal al in een zware milieucategorie valt, is het vanuit milieuoogpunt niet bezwaarlijk om deze extra functies binnen het bouwvlak van de gehele sporthal toe te staan. Vanuit mobiliteitspunt bezien is echter de grootte van de functies van belang. Hoe groter de functie is, hoe groter de potentiële verkeer aantrekkende werking. Dit luistert op deze locatie vrij nauw, omdat uit het mobiliteitsadvies naar voren komt dat er op piekmomenten een parkeerplaatsentekort is.

De grootte van de functies mag als gevolg van deze flexibilisering daarom niet toenemen. Het is echter ook mogelijk om de oppervlakte in de regels in te perken. Dit was reeds gedaan voor de feestzaalfunctie, waarvoor een maximum van 400 m<sup>2</sup> geldt. Dit kan tevens gedaan worden voor de bowlingbaan en het jongeren centrum. Deze zullen in de regels tot respectievelijk 600 en 150 m<sup>2</sup> worden gemaximeerd. Dit zijn de oppervlaktes waarin in het mobiliteitsadvies mee is gerekend. Alle drie de genoemde functies zullen op de verbeelding binnen het gehele bouwvlak worden toegestaan.

## 5.7 Bouwvlak OSG Schoonoord

Tijdens de commissievergadering merkte de heer Van der Zee (VVD) op dat in het concept Ontwerp de uitbreiding van OSG Schoonoord aan de Frans van Dijklaan niet is verwerkt in het bouwvlak terwijl daar wel een vergunning voor is verleend.





In de bovenstaande afbeelding is aangegeven waar de school wordt uitgebreid. Dit gedeelte zal worden toegevoegd aan het bouwvlak.

## 5.8 Mantelzorgregeling

Door de heer Geersing zijn namens de Christen Unie voor vergadering van de commissie Ruimte een aantal opmerkingen gemaakt over de meldingsplicht bij de Mantelzorgregeling. Het gaat om de volgende passage:

### '24.4.2 Meldingsplicht

Binnen 1 maand na het vervallen van de noodzaak tot mantelzorg door verhuizing of overlijden van de zorgbehoevende, wordt hiervan schriftelijk melding gedaan aan de gemeente.'

De heer Geersing vroeg zich af of de aanduiding 'gemeente' wel juist is en door wie de schriftelijke melding dient te worden gedaan. De meldingsplicht kan inderdaad duidelijker, daarom wordt de onderstaande tekst voorgesteld:

### 'Meldingsplicht

Binnen 1 maand na het vervallen van de noodzaak tot mantelzorg door verhuizing of overlijden van de zorgbehoevende, wordt door de vergunninghouder of diens rechtsopvolger hiervan schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag.'

## 6 Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per vooroverlegreactie, inspraakreactie en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

### 6.1 Inspraakreacties

#### *Inspraakreactie 1*

Op de verbeelding wordt het bouwvlak ter plaatse van Kapelweg 1 aan de westelijk gelegen zijde verkleind tot aan de bestaande zijgevel. Ten westen van deze woning wordt een nieuw bouwvlak gesitueerd met goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter;

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Kapelweg 5 de bestemming Wonen - S1 vervangen door Wonen – S2. Het bouwvlak wordt in zuidoostelijke richting vergroot. Het bouwvlak krijgt een aanduiding voor 2 wooneenheden. De goot- en bouwhoogte blijft gehandhaafd op respectievelijk 4 en 7 meter.

In de toelichting wordt aan paragraaf 2.4.2 derde alinea de volgende tekst ingevoegd:

‘Op grond van het bestemmingsplan Dorpsstraat Zuid-West (vastgesteld op 25 september 1995) vastleggen van een extra bouwvlak ten westen van de Kapelweg 1 ten behoeve van een vrijstaande woning en een extra groot bouwvlak ter plaatse van Kapelweg 5 zodat de bestaande vrijstaande woning naar een 2/1 kapwoning kan worden uitgebouwd.’

#### *Inspraakreactie 2*

Op de verbeelding wordt de bestemming van het plantsoentje dat gelegen is aan de voorkant van de woning aan de Notengaard 26 gewijzigd van de bestemming Verkeer in de bestemming Groen.

#### *Inspraakreactie 3*

Op de verbeelding worden de bouwvlakken ter plaatse van Speenkruid 2, 4, 14 en 18 het bouwvlak gewijzigd zodat alleen de hoofdbebouwing binnen de bouwvlakken komt te liggen. De uitbouwen aan de achtergevel worden buiten het bouwvlak geplaatst.

Op de verbeelding wordt bij alle woningen aan het Speenkruid de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – uitbouwen tot 4 m’ op de achtererven geplaatst.

In de regels wordt na artikel 13.2.3 lid e onder 3 het volgende artikel ingevoegd:

‘in afwijking van het bepaalde onder 3 mag ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – uitbouwen tot 4 m’ tot een maximum van 4 m worden uitgebouwd gemeten vanaf de achterste bouwgrens ter plaatse;

#### *Inspraakreactie 4*

Op de verbeelding wordt de bosstrook conform bijlage 2 gewijzigd van de bestemming ‘Sport’ naar de bestemming ‘Groen’.

#### *Inspraakreactie 5*

Op de verbeelding wordt de bestemming Wonen - S2 en het bouwvlak voor het achterste deel vergroot tot het verlengde van de zijgevel van Speenkruid nr. 24 (ca 2,5 meter) ten koste van de bestemming Tuin.

### *Inspiraakreactie 6*

In de regels na artikel 8.2 het volgende artikel toevoegen:

*'8.3 Afwijken van de bouwregels*

*8.3.1 Overdekte parkeergelegenheid met zonnepanelen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 lid a voor het bouwen van een overdekte openbare parkeergelegenheid met zonnepanelen ten behoeve van de stroomvoorziening van elektrische voertuigen met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 4,5 m, mits:

- a. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.'

## **6.2 Ambtshalve wijzigingen**

### *Begrippen bedrijf aan huis en beroep aan huis*

In de regels artikel 1.17 te wijzigen in:

'een bedrijf dat in een (gedeelte) een woning en/of bijgebouwen wordt uitgeoefend en is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, mede door de bewoner van de woning, met dien verstande dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.'

In de regels artikel 1.19 te wijzigen in:

'een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een woning en/of de bijgebouwen mede wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.'

In de regels artikelen 12.3.1 lid e en 13.4.1 lid e te schrappen.

### *De maximale omvang bedrijf aan huis en beroep aan huis*

In de regels artikelen 12.3.1 lid a en 13.4.1 lid a te wijzigen in:

'niet meer dan 40 % van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;'

### *Begrip perifere detailhandel*

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – perifeer' geschrapt.

In de regels artikel 1.61 te wijzigen in:

'winkelformules die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> nodig hebben voor uitstalling (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting waaronder meubels).'

In de regels artikel 3.1 lid h te wijzigen in:

'ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mede detailhandel;'

### *Aantal overkappingen binnen de bestemming Groen*

In de regels bij artikel 4.2.1 na lid b invoegen:

‘c. het aantal overkappingen mag maximaal 2 bedragen;’

*Plaatsing van vrijstaande bergingen en fietsenstallingen bij de bestemmingen Gemengd, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk en Sport*

In de regels de artikelen 3.2.1 lid d onder 1, 5.2.1 lid d onder 1, 6.2.1 lid d onder 1, 7.2.1 lid d onder 1 en 8.2.1 lid d onder 1 te wijzigen in:

‘minimaal 3 m achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, tenzij de bestaande bebouwing op minder grote afstand van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als maximum geldt;’

*Lijst beroep en bedrijf aan huis*

In de regels de artikelen 12.3.1 lid b en 13.4.1 lid b te wijzigen in:

‘bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Bedrijf aan huis';’

*Antennemast*

Op de verbeelding de aanduiding ‘zend-/ontvangstinstallatie’ in te voegen ter hoogte van de schaatsbaan aan het Ijsbaanlaantje.

In de regels aan artikel 8.1 na lid e in te voegen:

‘f. in ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mede een antennemast;’

In de regels aan artikel 8.2.2 in lid b aan de tabel toe te voegen:

ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' antennemasten	40 m
--	------

*Monumenten*

In de toelichting in paragraaf 3.3.13 *Monumenten en karakteristieke bouwwerken* te vervangen door:

‘Binnen het plangebied van Doorn Zuid-Oost zijn diverse bouwwerken aangewezen als monument. Het feit dat zij aangeduid zijn als monument wil zeggen dat zij een speciale status genieten binnen de gemeente en er niet zomaar iets aan deze panden bijgebouwd, aangebouwd of veranderd mag worden. Het gaat daarbij om de volgende panden:

- Dorpsplein 4
- Dorpsplein 8
- Dorpsstraat 12 & 12a
- Dorpsstraat 14
- Dorpsstraat 26
- Kerkplein 1a
- Langbroekerweg 2
- Langbroekerweg 11 en 13
- Schoollaan 2-8
- Sitiopark 2
- Sitiopark 3
- Sitiopark 6
- Sitiopark 8
- Sitiopark 10
- Sitiopark 11
- Sitiopark 13

- Sitiopark 15 / de Beaufortweg 1

Monumenten worden vanuit de wetgeving al beschermd, dit geldt ook voor de aanbouwen. Om die reden zijn monumenten niet nader aangeduid op de verbeelding. Wel zijn in het bestemmingsplan de bouwvlakken strak rondom de bestaande bebouwing gelegd. Binnen de bouwvlakken is zo nodig een hoogtescheiding is aangebracht.'

Op de verbeelding is voor de volgende panden het bouwvlak en/of de maatvoering veranderd:

- Dorpsplein 4
- Kerkplein 1a
- Sitiopark 13
- Sitiopark 15/de Beaufortweg 1
- Sitiopark 11e en f

#### *Wijzigingsgebied wonen*

Aan de regels wordt in artikel 23.2 na 6 het volgende lid toegevoegd:

'7. een rapport is overlegd waaruit blijkt dat de geldende geluidsnormen niet worden overschreden.'

Aan de toelichting wordt in paragraaf 2.4.8 de volgende tekst ingevoegd:

'Gedurende de voorontwerpprocedure van dit bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke planologische gevolgen.

Uit het milieuadvies komt naar voren dat de nabij gelegen school mogelijk tot overschreiding van de geluidsnormen gaat leiden in het zuidelijk deel van het wijzigingsgebied indien dat als wonen zou worden bestemd. Zodoende wordt in de regels hiervoor de voorwaarde opgenomen dat de geldende geluidsnormen niet overschreden mogen worden.

De ecologische quickscan geeft aan dat voor een aantal soorten de activiteiten die een wijziging in functie met zich meebrengen negatief kunnen uitpakken. Echter te verwachten is dat de aan te tasten functies goed te mitigeren zijn of dat door kleine aanpassingen van de werkzaamheden overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat een eventuele wijziging in bestemming van sport naar wonen, tuin, verkeer of groen niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Effecten op beschermde gebieden zijn niet aan de orde.

Uit het mobiliteitsadvies komen de volgende zaken naar voren:

- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen te worden gerealiseerd. Dit dient nader te worden gespecificeerd wanneer er een concreet plan voor invulling is;
- De huidige parkeerbehoefte van de sportvelden (21 vakken) dient in de vorm van een parkeerterrein behouden te blijven;
- De Wijngaardsesteeg is geen parkeerterrein en kan alleen zoals in de huidige situatie, als overloop voor piekbezettingen, gebruikt worden.

In de regels is opgenomen dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien.

Een grondexploitatieplan is voornamelijk niet nodig omdat alle gronden in het exploitatiegebied in eigendom van de gemeente zijn.

De onderzoeken zijn te vinden in de bijlage.'

#### *Functies Steinheim*

Op de verbeelding worden de aanduidingen 'bowlingbaan', 'jeugdopvang' en 'feestzaal' vergroot tot het gehele bouwvlak op de locatie van sporthal Steinheim.

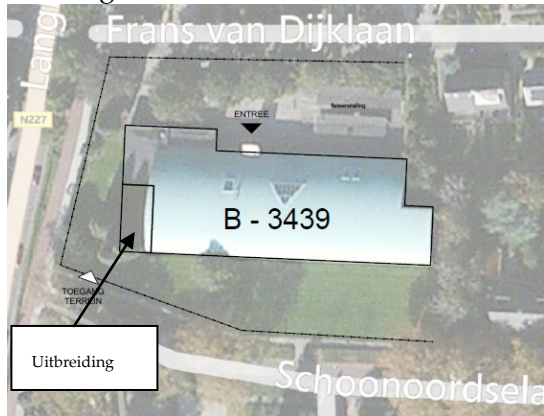
In de regels wordt artikel 8.1 lid c gewijzigd in:

ter plaatse van de aanduiding 'bowlingbaan' mede een bowlingbaan tot een maximum van 600 m<sup>2</sup> ;

In de regels wordt artikel 8.1 lid d gewijzigd in:  
ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' mede een jongeren centrum tot een maximum van  
150 m<sup>2</sup> ;

#### *Bouwvlak OSG Schoonoord*

Op de verbeelding wordt het bouwvlak van OSG Schoonoord uitgebreid conform onderstaande  
tekening.



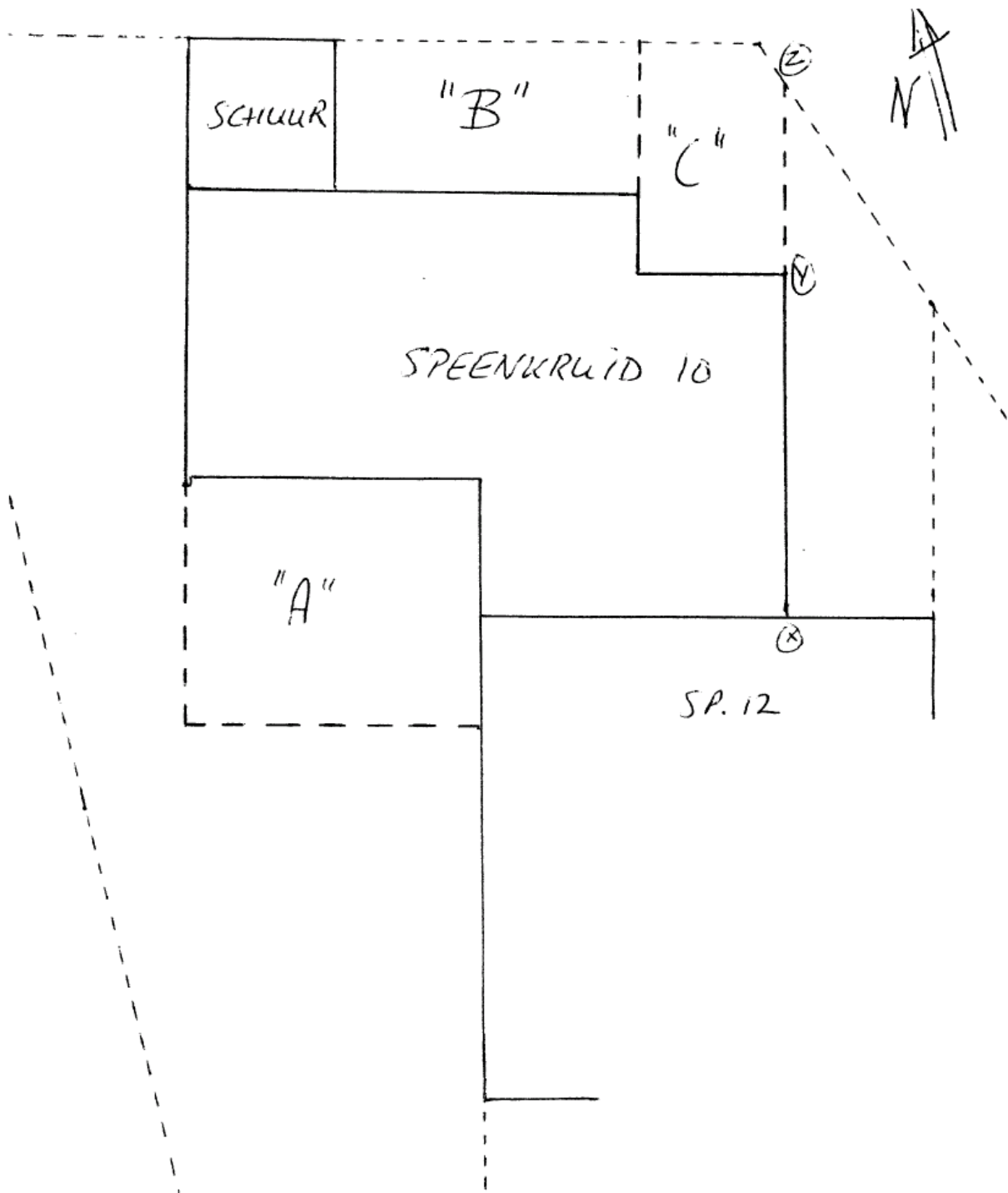
#### *Mantelzorgregeling*

In de regels artikel 24.4.2 wijzigen in:

'Binnen 1 maand na het vervallen van de noodzaak tot mantelzorg door verhuizing of overlijden  
van de zorgbehoevende, wordt door de vergunninghouder of diens rechtsopvolger hiervan  
schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag.'

## Bijlage 1

Behorende bij inspraakreactie 3





## Bijlage 2

Behorende bij inspraakreactie 4



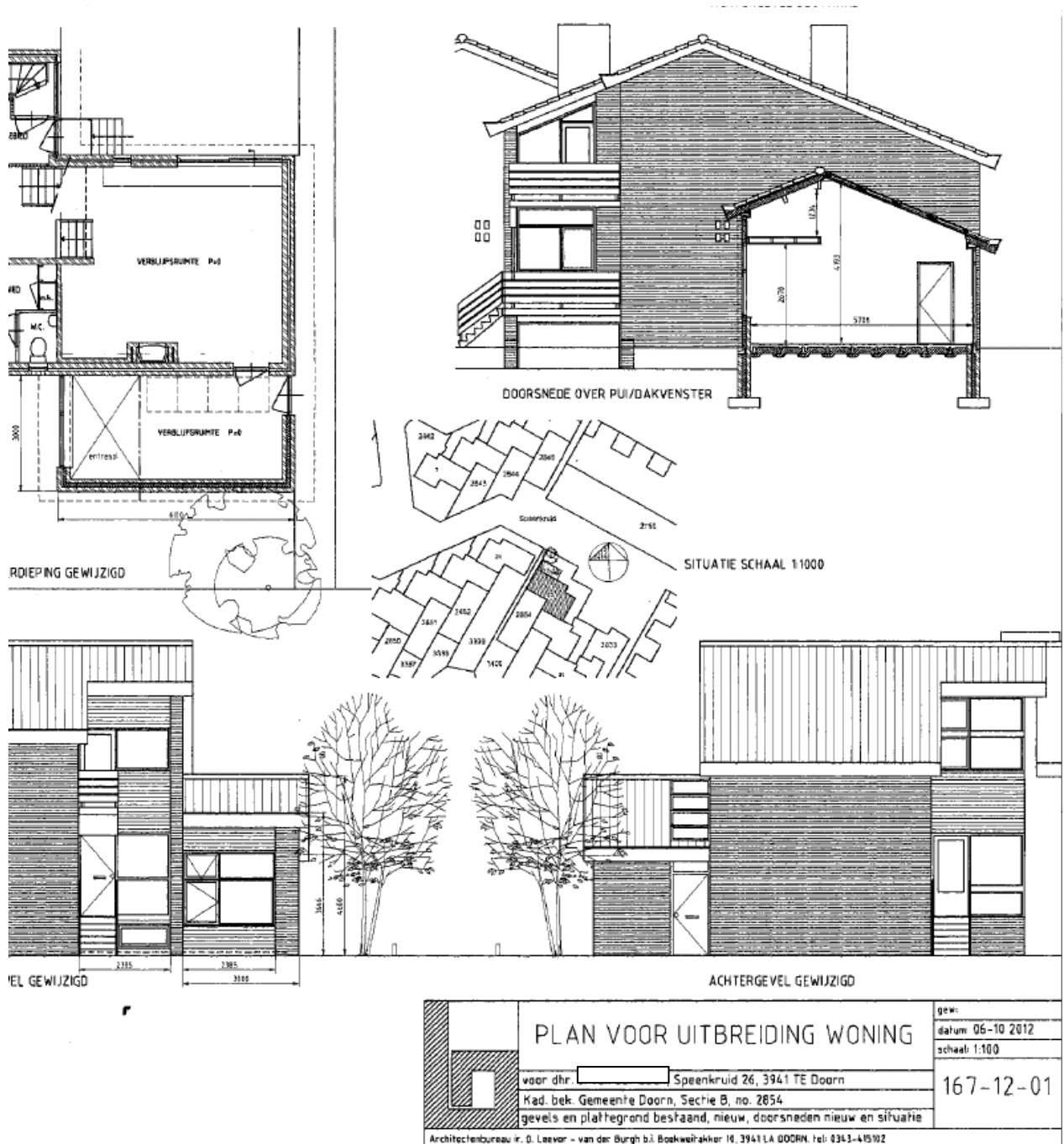
wit op tekeningen  
lichtgroen op  
kaart tek.!  
denkergroen  
maken svp.

Figuur 1: Overzichtskaart bestemmingsplan Doorn Zuidoost



### Bijlage 3

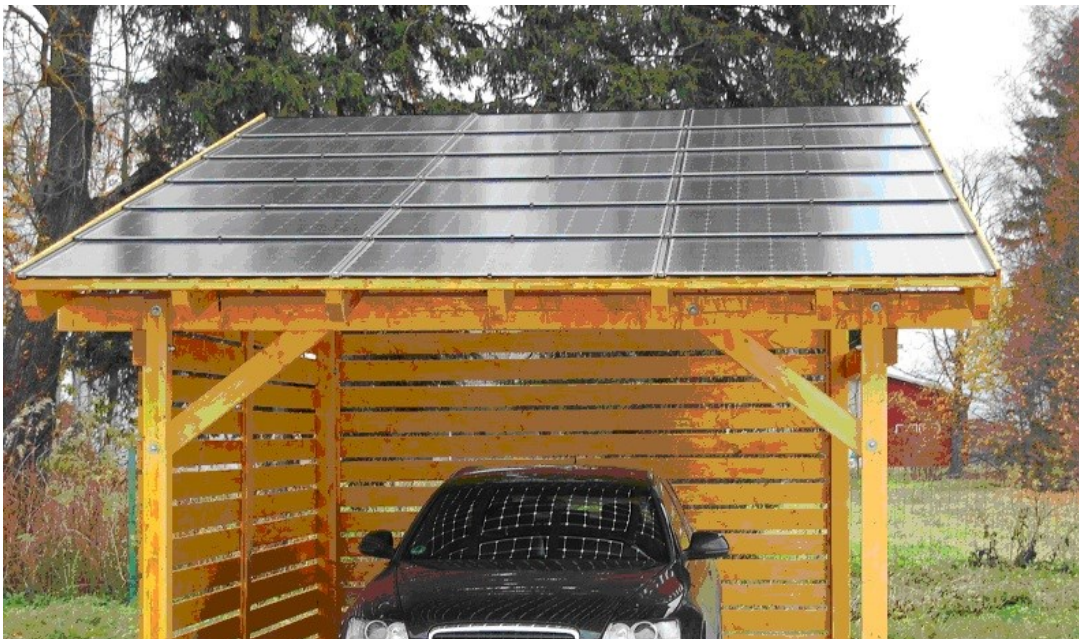
Behorende bij inspraakreactie 5



## Bijlage 4

Behorende bij inspraakreactie 6

Particuliere carport, maximale hoogte van 320 cm





Professionele carport, maximale hoogte van 430 cm

