



**Gemeente /Utrechtse Heuvelrug**  
**Commentaarnota /Bestemmingsplan Buitengebied**  
**Doorn 2010**

opdrachtgever	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / <a href="mailto:bureau@amer.nl">bureau@amer.nl</a> / <a href="http://www.amer.nl">www.amer.nl</a>
projectnummer	78-103
datum	23 juli 2010



# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
2	Algemene beantwoording.....	9
2.1	Woningen, woninginhoud en goothoogte.....	9
2.2	Uitbreiding en/of vergroting agrarisch bouwvlak.....	11
2.3	Paardenbakken.....	13
2.4	Ecologische Hoofdstructuur (EHS).....	14
2.5	(Nieuwe) bouwplannen.....	15
2.6	Voortoets Natura 2000 (externe werking).....	17
3	Overlegreacties.....	19
3.1	Instantie 3.1.....	19
3.2	Instantie 3.2.....	32
3.3	Instantie 3.3.....	32
3.4	Instantie 3.4.....	42
3.5	Instantie 3.5.....	46
3.6	Instantie 3.6.....	59
3.7	Instantie 3.7.....	60
3.8	Instantie 3.8.....	75
3.9	Instantie 3.9.....	75
3.10	Instantie 3.10.....	76
3.11	Instantie 3.11.....	77
3.12	Instantie 3.12.....	80
4	Schriftelijke inspraakreacties.....	81
4.1	Inspreker 4.1.....	81
4.2	Inspreker 4.2.....	82
4.3	Inspreker 4.3.....	86
4.4	Inspreker 4.4.....	87
4.5	Inspreker 4.5.....	89
4.6	Inspreker 4.6.....	90
4.7	Inspreker 4.7.....	91
4.8	Inspreker 4.8.....	92
4.9	Inspreker 4.9.....	93
4.10	Inspreker 4.10.....	95
4.11	Inspreker 4.11.....	99
4.12	Inspreker 4.12.....	102
4.13	Inspreker 4.13.....	108
4.14	Inspreker 4.14.....	109

4.15	Inspreker 4.15 .....	112
4.16	Inspreker 4.16 .....	115
4.17	Inspreker 4.17 .....	116
4.18	Inspreker 4.18 .....	117
4.19	Inspreker 4.19 .....	118
4.20	Inspreker 4.20 .....	122
4.21	Inspreker 4.21 .....	124
4.22	Inspreker 4.22 .....	125
4.23	Inspreker 4.23 .....	126
4.24	Inspreker 4.24 .....	128
4.25	Inspreker 4.25 .....	129
4.26	Inspreker 4.26 .....	130
4.27	Inspreker 4.27 .....	132
4.28	Inspreker 4.28 .....	139
4.29	Inspreker 4.29 .....	139
4.30	Inspreker 4.30 .....	142
4.31	Inspreker 4.31 .....	151
4.32	Inspreker 4.32 .....	152
4.33	Inspreker 4.33 .....	155
4.34	Inspreker 4.34 .....	158
4.35	Inspreker 4.35 .....	159
4.36	Inspreker 4.36 .....	160
4.37	Inspreker 4.37 .....	163
4.38	Insprekers 4.38.....	166
4.39	Inspreker 4.39 .....	167
4.40	Inspreker 4.40 .....	170
4.41	Inspreker 4.41 .....	171
5	Mondelinge inspraakreacties .....	173
5.1	Inspreker 5.1 .....	173
5.2	Inspreker 5.2 .....	173
5.3	Inspreker 5.3 .....	174
5.4	Inspreker 5.4 .....	175
5.5	Inspreker 5.5 .....	175
5.6	Inspreker 5.6 .....	176
5.7	Inspreker 5.7 .....	177
5.8	Inspreker 5.8 .....	177
5.9	Inspreker 5.9 .....	178
5.10	Inspreker 5.10 .....	179
5.11	Inspreker 5.11 .....	180
5.12	Inspreker 5.12 .....	181
5.13	Inspreker 5.13 .....	182
5.14	Inspreker 5.14 .....	183
5.15	Inspreker 5.15 .....	183
5.16	Inspreker 5.16 .....	184
5.17	Inspreker 5.17 .....	184
5.18	Inspreker 5.18 .....	185
5.19	Inspreker 5.19 .....	186
5.20	Inspreker 5.20 .....	186

5.21	Inspreker 5.21 .....	186
5.22	Inspreker 5.22 .....	187
5.23	Inspreker 5.23 .....	187
5.24	Inspreker 5.24 .....	188
5.25	Inspreker 5.25 .....	188
5.26	Inspreker 5.26 .....	189
5.27	Inspreker 5.27 .....	189
5.28	Inspreker 5.28 .....	190
5.29	Inspreker 5.29 .....	191
5.30	Inspreker 5.30 .....	191
5.31	Inspreker 5.31 .....	191
5.32	Inspreker 5.32 .....	192
6	Ambtshalve aanpassingen .....	193
6.1	Beleidsveld Cultuurhistorie .....	193
6.2	Beleidsveld Ruimtelijke Ordening .....	194





# 1 Inleiding

Deze commentaarnota geeft de resultaten weer van de inspraak- en overlegprocedures die zijn gehouden voor het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2009” van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan diverse instanties, die volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming dienen te worden betrokken. De gemeente heeft van 12 instanties een reactie gekregen. In hoofdstuk 3 zijn de reacties van de instanties opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 mei 2009 gedurende een periode van zeven weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze. Tevens is op 19 mei 2009 een informatieavond gehouden te Kaap Doorn. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 41 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke inspraakreacties is verwerkt in hoofdstuk 4.

De schriftelijke inspraak- en de overlegreacties zijn letterlijk in de commentaarnota overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Wel zijn in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens de reacties geanonimiseerd, voor zover deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten die onder deze wet vallen. De wet stelt namelijk dat deze gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit betekent dat alleen analoge exemplaren van deze commentaarnota de NAW-gegevens vermelden van degenen van wie een reactie is ontvangen.

Daarnaast zijn 33 digitale en mondelinge reacties binnengekomen, waarvan een deel overlappend is met de schriftelijke inspraakreacties. In hoofdstuk 5 is de beantwoording van deze inspraakreacties verwerkt.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties, zijn er bij de gemeente reacties van interne afdelingen gekomen en zijn ook nog diverse kleine onvolkomenheden geconstateerd. In hoofdstuk 6 is opgenomen hoe hier mee is omgegaan. Dit wordt ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze commentaarnota en bestuurlijk fiat van door het college van B&W wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast tot ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met een reactie op de zienswijzen voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, tenzij het over een onderdeel van het bestemmingsplan gaat dat de gemeente bij vaststelling heeft gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

## 2 Algemene beantwoording

Uit diverse artikel 3.1.1 Bro-reacties en inspraakreacties komt voor een aantal onderwerpen dezelfde opmerking of vraagstelling naar voren. Om herhaling van dezelfde beantwoording te voorkomen, is in dit hoofdstuk voor een aantal onderwerpen een algemene beantwoording geformuleerd. Het betreft de volgende onderwerpen.

### 2.1 Woningen, woninginhoud en goothoogte

#### Overwegingen

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dienen verstedelijkingsambities plaats te vinden binnen de door het provinciale Streekplan vastgestelde rode contouren. Het is gewenst om nieuwe bouwmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied te benutten, om zo aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk te vermijden. Gestreefd wordt daarnaast naar het verminderen van de verstening van het buitengebied. Aandachtspunt daarbij is vooral de (gedeeltelijke) sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing. In het geval van ruimte voor ruimte en functieverandering speelt dit aspect daarom een voorname rol: alleen wanneer een zekere, aanzienlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kan er één extra woning of een andere functie worden toegestaan.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en het streven naar ontstening van het buitengebied is het ongewenst in dit gebied mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van burger- en (agrarische) bedrijfswoningen. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 niet ingezet op nieuw op te richten burger- en (agrarische) bedrijfswoningen. In een aantal inspraakreacties wordt daarentegen wel verzocht het plan zodanig aan te passen dat het in de nabije toekomst de nieuwbouw van één of meerdere woningen mogelijk maakt. Maar gezien het voorgaande is het niet aanvaardbaar de betreffende verzoeken te honoreren.

De reeds bestaande burger- en agrarische bedrijfswoningen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan positief bestemd. Wel zijn burgerwoningen alleen bestemd tot "Wonen", indien de kwaliteit en de ligging dit rechtvaardigen. In het geval er meerdere burger- of (agrarische) bedrijfswoningen binnen een bestemmingsvlak zijn gebouwd, is op de plankaart per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel woningen aanwezig mogen zijn. Het betreft in alle gevallen het bestaande aantal woningen. Dit aantal mag niet worden uitgebreid. Voor de hoofdbouwmassa van burger- en (agrarische) bedrijfswoningen geldt standaard een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup>. Dit overeenkomstig het provinciale en gemeentelijk beleid en niet, zoals vermeld in de toelichting van het voorontwerp, conform het huidige bestemmingsplan. Dat plan, "Landelijk gebied, derde herziening" bevat nergens een inhoudsmaat van die orde.

In een aantal gevallen is echter sprake van bestaande burger- of (agrarische) bedrijfswoningen met een grotere of kleinere inhoud dan 600 m<sup>3</sup>. Voor de woningen in het Doornse buitengebied met een grotere inhoudsmaat komt dit veelal voort uit het feit dat de huidige, vigerende bestemming meer toelaat. Bij

de bestemmingen "Villa's II", "Villa's III", "Villa's IV" en "Landhuizen" is dat het geval. Ook komt het voor dat de inhoud van bestaande woningen kleiner is dan de standaardmaat van 600 m<sup>3</sup>. In een enkel geval is het ongewenst dat deze tot 600 m<sup>3</sup> kunnen uitbreiden, aangezien de woningen zomerwoningen zijn of karakteristieke kleine aaneengebouwde woningen, zoals de woningen aan de Remise.

Bij burgerwoningen is in verband hiermee ervoor gekozen om het meerdere bij recht toe te kennen en het mindere vast te leggen als de maximaal toegestane inhoud, daar waar dat als gewenst beschouwd is. In de bouwregels voor de bestemming "Wonen" is de afwijkende maximale inhoudsmaat geregeld door in tabelvorm per adres de bestaande inhoudsmaat van de betreffende woningen aan te geven. Uit de WOZ gegevens is deze inhoud achterhaald en in het bestemmingsplan verwerkt. Daarmee zijn de grotere maten expliciet als recht toegestaan, zijn waar nodig de uitbreidingsmogelijkheden ingeperkt en worden overgangsrechtelijke situaties vermeden. In totaal gaat het om ruim 75 woningen.

In een groot aantal inspraakreacties wordt erop gewezen dat in het voorontwerpbestemmingsplan een wel degelijk aanwezige burgerwoning of (agrarische) bedrijfswoning niet positief is bestemd of dat de opgenomen tabel betreffende de maximale inhoud van een burgerwoning (artikel 16.2.2. sub b onder 2) niet het juiste adres en/of de bestaande inhoudsmaat aangeeft. Meestal wordt dit veroorzaakt doordat de WOZ gegevens niet overeenstemmen met de in het verleden verleende vrijstelling en/of bouwvergunning óf inmiddels achterhaald zijn, nadat recent nog een vrijstelling en/of bouwvergunning is afgegeven. In alle gevallen zijn de vrijstellingen en/of bouwvergunningen die het betreft opgevraagd (ter controle). Hieruit worden juiste adressen en inhoudsmaten gedestilleerd en in voorkomend geval overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Als maximale goothoogte voor burgerwoningen is in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 een hoogte van 4,5 meter opgenomen, waarbij verwezen wordt naar het nog geldende bestemmingsplan. In het plan "Landelijk gebied, derde herziening" mag de goothoogte binnen de verschillende woonbestemmingen echter maximaal 6,5 dan wel 8 meter bedragen. In diverse reacties wordt voorts gesteld dat de in de bestemming "Wonen" gehanteerde maximale goothoogte van 4,5 meter een onevenredige inperking van rechten vormt ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Hierdoor zou namelijk in voorkomend geval, in tegenstelling tot nu, een woning van twee bouwlagen met kap niet langer gebouwd kunnen worden. Om deze mogelijk onevenredige inperking van rechten te voorkomen, zal in het bestemmingsplan voor burgerwoningen een getrapte regeling worden opgenomen, die stelt dat de goothoogte van een woning:

- niet meer mag bedragen dan 4,5 meter; of
- niet meer mag bedragen dan 6,5 meter, indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter, maar minder dan 6,5 meter bedraagt; of
- niet meer mag bedragen dan 8 meter, indien de bestaande goothoogte meer dan 6,5 meter, maar minder dan 8 meter bedraagt; of
- niet meer bedragen mag dan de bestaande goothoogte, indien die meer dan 8 meter bedraagt.

Voor (agrarische) bedrijfswoningen geldt dat bestaande inhoudsmaten of goothoogten, die niet overeenstemmen met hetgeen is toegestaan volgens het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010, niet bij recht worden toegekend. Omdat slechts in een enkel geval sprake is van een afwijkende maat, is de keuze gemaakt deze wel onder het overgangsrecht te brengen.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan wordt, daar waar nodig, conform deze algemene beantwoording aangepast.

## 2.2 Uitbreiding en/of vergroting agrarisch bouwvlak

### Overwegingen

#### *Toekenning bouwvlakken*

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Dit systeem met grafische bouwvlakken wordt algemeen aanvaard als de meest effectieve regeling ter beperking van een ongewenste spreiding van bebouwing. In principe dienen alle bouwwerken, inclusief mest- en sleufsilos, binnen het bouwvlak te worden geconcentreerd. Per agrarisch bouwvlak is één bedrijf toegestaan.

De behoefte aan bouw mogelijkheden kan per agrarisch bedrijf sterk verschillen. Een intensieve veehouderij heeft bijvoorbeeld meer bedrijfsgebouwen nodig dan een vollegrondstuinbouwbedrijf of een fruitteeltbedrijf. Ook de mate van volwaardigheid van een agrarisch bedrijf kan bepalend zijn voor het wel dan wel niet toekennen van een groot/klein bouwvlak. De bouwvlakken op de plankaart zijn getekend als zogenaamde "bouwvlakken op maat". Dit houdt in dat bij het bepalen van de oppervlakte van de bouwvlakken gekeken is naar de al aanwezige bebouwing en het bouwvlak, zoals opgenomen in het huidige, vigerende bestemmingsplan.

Bij de omvang van de bouwvlakken is een getrapte regeling aangehouden, op basis van het aantal nge's (Nederlandse grootte-eenheden) van het agrarisch bedrijf. Bij een omvang tot 20 NGE is het betreffende perceel geen bouwvlak toegekend. Het bedrijf wordt beschouwd als hobbymatig en heeft daarom een woonbestemming gekregen. Voor agrarische bedrijven met een omvang tussen de 20 en 50 NGE heeft het perceel een bouwvlak met een maximale oppervlakte van 0,5 ha gekregen. Bij bedrijven tussen de 50 en 100 NGE is dat een oppervlakte van ten hoogste 1 ha. Tot slot is aan agrarische bedrijven, met een omvang boven de 100 NGE, een bouwvlak toegekend met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha. Slechts in zeer incidentele gevallen is hiervan afgeweken. Aan de hand van recente luchtfoto's zijn de uitbreidingsmogelijkheden per agrarisch bedrijf gecontroleerd.

In verschillende inspraakreacties is gevraagd om een andere vorm of een grotere oppervlakte voor het bouwvlak, opgenomen op de plankaart. Ook wordt soms verzocht alsnog een (extra) bouwvlak toe te kennen. Op basis van de hierboven beschreven systematiek kan alleen wanneer de bedrijfsomvang, recent verleende bouwvergunningen en/of de reële mogelijkheden voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing daartoe aanleiding geven, aan dergelijke verzoeken tegemoet worden gekomen. Ten aanzien van de bedrijfsomvang is daarbij overigens gekeken naar zowel de huidige bedrijfsomvang als de omvang, die in de nabije toekomst kan worden gerealiseerd op grond van een recent verleende milieuvergunning.

#### *Flexibiliteit bouwvlak*

Een aantal overleg- en inspraakreacties verwijzen naar mogelijk toekomstige uitbreidingsplannen van het agrarisch bedrijf als reden voor een vormverandering en/of vergroting van het agrarisch bouwvlak, opgenomen op de plankaart. In een enkel geval zijn deze uitbreidingsplannen in het geheel nog niet uitgewerkt of ligt er nog geen (gehonoreerde) aanvraag milieuvergunning, waardoor de toekomstige bedrijfsomvang, de locatie van de uitbreiding aan bedrijfsbebouwing en de oppervlakte daarvan niet vaststaan. De plannen zijn daardoor momenteel onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan een gewijzigd bouwvlak op te nemen.

In de (nabije) toekomst worden deze, of andere, uitbreidingsplannen wellicht wel concreet. Om in dat geval tegemoet te kunnen komen aan een vereiste vormverandering of vergroting van het agrarisch bouwvlak, bevat het bestemmingsplan verschillende wijzigingsbevoegdheden. Met betrekking tot het agrarisch bouwvlak bieden zij enige flexibiliteit.

#### *Verandering vorm bouwvlak*

In het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 zijn dus grenzen gesteld aan de oppervlakte van het bouwvlak. Binnen deze beperking van de oppervlaktemaat is wel de nodige flexibiliteit bewerkstelligd door middel van een wijzigingsbevoegdheid voor gedeeltelijke verlegging van het bouwvlak (hoepelbepaling). De bevoegdheid biedt de mogelijkheid de vorm van een bouwvlak aan te passen, zodanig dat minimaal 50% van het bestaande bouwvlak wordt gehandhaafd op dezelfde plaats. Daarbij dienen de bestaande opstallen uiteraard ook in het nieuwe bouwvlak te worden opgenomen.

#### *Vergroting oppervlak bouwvlak grondgebonden bedrijven*

Wanneer een ondernemer kan aantonen, dat hij vanuit bedrijfseconomisch en/of ruimtelijk oogpunt een groter bouwvlak nodig heeft, is via een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid vergroting van het bouwvlak in principe mogelijk. Voor een bedrijf dat nu reeds een bouwvlak heeft van 1 ha of meer, kan met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak worden vergroot naar maximaal 1,3 ha. Voor bouwvlakken, gelegen binnen de door het provinciale Streekplan vastgestelde groene contour, moet tevens beoordeeld worden of bij een dergelijke vergroting de aldaar aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

#### *Vergroting oppervlak bouwvlak intensieve veehouderij*

Het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost werkt op onderdelen rechtstreeks door in bestemmingsplannen. Het betreft met name de zonering voor de regelgeving van de intensieve veehouderij. In het buitengebied van Doorn zijn enkel extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden aangewezen. Agrarische bedrijven met een hoofd- of neventak in de intensieve veehouderij zijn door middel van de aanduiding "intensieve veehouderij" op de plankaart aangegeven.

Vergroting van een bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij" is in extensiveringsgebied alleen mogelijk ten behoeve van dierwelzijn, mits het geen uitbreiding van het aantal dierplaatsen betreft. In verwevingsgebied mag een bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij" éénmalig worden vergroot, met maximaal 30% van het bestaande bouwvlak. Als er ook bebouwing buiten het bouwvlak staat, mag het oppervlak daarvan worden meegeteld voor de vergroting (200% van de oppervlakte van de legale bedrijfsbebouwing die aansluit op, doch buiten dat bouwvlak staat). Hierbij moet wel een beoordeling plaatsvinden van de noodzaak, landschappelijke inpassing en de eventuele schade aan natuurwaarden et cetera.

Onder meer de bovengenoemde flexibiliteitsbepalingen zijn meegenomen in de Voortoets Natura 2000, die is uitgevoerd om na te gaan of het optreden van negatieve effecten op Natura 2000 gebieden als gevolg van de door dit bestemmingsplan geboden ruimte al dan niet met zekerheid kan worden uitgesloten. De resultaten van deze toets en de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn verwoord in paragraaf 2.6 van deze algemene beantwoording.

#### **Conclusie**

Daar waar nodig wordt het bestemmingsplan overeenkomstig deze algemene beantwoording aangepast.

## 2.3 Paardenbakken

### Overwegingen

Bij steeds meer agrarische bedrijven verschijnen paardenbakken. Vanwege de rommelige uitstraling van paardenbakken en bijbehorende voorzieningen als tredmolens is hiervoor een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan wenselijk. In eerste instantie is de keuze gemaakt de aanwezigheid van paardenbakken en tredmolens in principe te beperken tot agrarische bouwvlakken. Alleen reeds bestaande, buiten het agrarisch bouwvlak gelegen paardenbakken zijn positief bestemd, door middel van de aanduiding "paardenbak" op de plankaart. Tenslotte is het oprichten van paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak aangewezen een vorm van verboden gebruik.

Verder is het slechts via een ontheffing nog mogelijk om toe te staan dat een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak wordt opgericht. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden. In ieder geval moet de paardenbak en/of tredmolen op een zorgvuldige manier in het landschap worden ingepast, eventueel door afscherpende beplanting, bestaande uit een verscheidenheid van beplanting die van oudsher in de streek voorkomt.

Paardenbakken en bijbehorende voorzieningen komen in diverse inspraakreacties aan bod. Gewezen wordt op de omgang met illegale paardenbakken, het aanduiden van aanwezige paardenbakken op de plankaart alsmede de wens tot het oprichten van paardenbakken, onder andere bij burgerwoningen.

Wat betreft het oprichten van paardenbakken bij burgerwoningen is het bij nader inzien toch aanvaardbaar dit toe te staan, onder weliswaar strikte voorwaarden. Tegen één paardenbak bij een burgerwoning hoeft geen bezwaar te bestaan, mits het een niet-bedrijfsmatige en louter recreatieve activiteit betreft (5 paarden of minder), de oppervlakte van het bij de woning behorende perceel meer dan 0,5 hectare bedraagt en de toegestane maximale oppervlakte/inhoud aan bijgebouwen niet overschreden wordt vanwege de noodzakelijkerwijs te realiseren bijgebouwen, zoals stallen. De mogelijkheid tot het toestaan van één paardenbak bij burgerwoningen zal, inclusief deze specifieke voorwaarden, worden toegevoegd aan de reeds in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsbevoegdheid voor paardenbakken (artikel 24.5 van de regels). Voorwaarden als het op een zorgvuldige manier inpassen in het landschap zijn derhalve dus tevens onverkort van toepassing.

De systematiek van dit bestemmingsplan is er voorts op gericht de bestaande situatie zo veel mogelijk positief te bestemmen, aangezien dit past bij het in beginsel conserverende karakter van het plan. Benaadrukt moet worden in dit verband dat het wel slechts die bestaande situaties betreft, die krachtens een vergunning tot stand zijn gekomen en/of vallen onder de bestemmings- dan wel overgangsrechtelijke bepalingen van het nog vigerende bestemmingsplan (legaal). Paardenbakken, gerealiseerd in strijd met de bepalingen van het vigerende plan dan wel zonder dat daarvoor vergunning is verleend, die bovendien niet passen in het in deze paragraaf beschreven beleid en planologisch niet wenselijk zijn, krijgen in het bestemmingsplan derhalve in geen geval (alsnog) een positieve bestemming. Met andere woorden, aan die paardenbakken, waarvan gebleken is dat deze illegaal tot stand gekomen zijn en sprake is van landschappelijke verstoring, wordt op de plankaart niet (alsnog) een aanduiding "paardenbak" opgenomen.

### Conclusie

Het bestemmingsplan wordt, daar waar nodig, conform deze algemene beantwoording aangepast.

## 2.4 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

### Overwegingen

In een aantal vooroverlegreacties wordt waardering uitgesproken over hoe in het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones zijn beschreven in de toelichting en verankerd in de regels. Het betreft onder meer het opnemen van de EHS in de tabellen bij een aantal bestemmingen. Verzocht wordt echter wel om de EHS en met name de ecologische verbindingzones ook op te nemen op kaart, liefst de plankaart.

De EHS wordt gevormd door EHS-bestaande natuur, EHS-nieuwe natuur, EHS-overig en ecologische verbindingzones. In het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 zijn de bestaande natuur- en bosgebieden, die onderdeel zijn van de EHS, zo veel mogelijk bestemd tot "Natuur". Daar waar in deze natuur- en bosgebieden woningen, bedrijven, kantoren of instellingen gevestigd zijn, zijn deze zo veel mogelijk strak begrensd. Ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur bevatten de regels een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Agrarisch met waarden" te wijzigen in "Natuur". Het eventueel opnemen van de EHS op kaart is dan ook vooral bedoeld om de ontwikkeling en instandhouding van de ecologische verbindingzones veilig te stellen. Ook kan een aanduiding op kaart, welke de concrete begrenzing van de EHS weergeeft, fungeren als een belangrijk toetsingskader bij alle ontwikkelingen, die door dit bestemmingsplan niet bij recht zijn toegestaan. Het gaat vooral om de mogelijkheden voor uitbreiding, functieverandering of het uitvoeren van werken en werkzaamheden bij in de EHS gelegen woningen, bedrijven, kantoren en instellingen, die gebonden zijn aan de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden dan wel aanlegvergunningsvereiste.

Voor de bestaande situatie is de bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken met de huidige bestemmingsregeling afdoende gewaarborgd. Het opnemen van de EHS op kaart heeft vooral betekenis ten aanzien van de door het plan geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Van belang is daarbij dat de concrete begrenzing van de EHS ook juridisch bindend is: indien een voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in de EHS, geldt dat er getoetst dient te worden aan het "Nee, tenzij"-regime. Vandaar dat de EHS alsnog op de plankaart aangeduid zal worden, en wel in de vorm van een dubbelbestemming. Via de regels van die dubbelbestemming wordt de bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS bij ontwikkeling(en) veilig gesteld. Hierbij wordt wel rekening gehouden met het feit dat de ontwikkeling van ecologische verbindingzones op vrijwillige basis geschiedt.

Wij wijzen erop dat de bedoeling van het aanduiden van de EHS op kaart tweeledig is. Enerzijds wordt het bestemmingsplan hierdoor een toetsingskader, dat waarborgt dat op bepaalde locaties zekere ontwikkelingen mogelijk zijn. Anderzijds beschermt het bepaalde gebieden tegen die ontwikkelingen, die voor het als zodanig aangewezen gebied ongewenst zijn.

Naast de concrete begrenzing van de EHS kunnen bij eventuele ontwikkelingen nog diverse andere begrenzingen, zoneringen en/of gebieden een rol kunnen spelen. Echter, deze zijn niet rechtstreeks juridisch bindend of zijn reeds in andere regelgeving verankerd en op bijbehorende (digitale) kaarten vastgelegd. Het betreft bijvoorbeeld de zonering uit de Structuurvisie 2030 "Groen dus Vitaal", zoekgebieden voor nieuwe landgoederen, stiltegebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Om een ieder er weliswaar bewust van te maken dat bij eventuele ontwikkelingen niet alleen naar het bestemmingsplan, maar mogelijk ook naar deze begrenzingen, zoneringen en/of gebieden gekeken dient te worden, zullen zij worden aangeduid op een Ontwikkelingskaart, die als bijlage in de toelichting opgenomen wordt. Voor de volledigheid zal de EHS ook op deze kaart worden ingetekend.



## Conclusie

De EHS wordt op de plankaart en in de regels opgenomen, in de vorm van een dubbelbestemming. Ook zal de EHS, tezamen met diverse andere begrenzingen, zonerings en/of gebieden worden aangeduid op een Ontwikkelingskaart, die als bijlage in de toelichting opgenomen wordt.

## 2.5 (Nieuwe) bouwplannen

### Overwegingen

Verschillende vooroverleg- en inspraakreacties zien toe op de bebouwingsmogelijkheden die met het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 worden geboden aan functies, gelegen in of nabij de EHS. Vooral wanneer voor deze functies de bestemmingen "Maatschappelijk" of "Gemengd" zijn opgenomen, worden zij beschouwd als te ruim.

Daarnaast wordt afgevraagd op welke wijze in concreto invulling is, of gegeven zal worden, aan de exacte beoordeling van de al dan niet significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van meegenomen en nieuwe bouwplannen.

Vaststaat dat voor alle functies, die in of nabij de EHS liggen, rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten van de EHS-gebieden. Vooral wanneer er conform provinciaal beleid een Nee, tenzij toets uitgevoerd dient te worden, staat vooraf nog niet vast of, en zo ja in welke mate, de EHS-waarden significant worden aangetast en onder welke compenserende of mitigerende maatregelen de beoogde uitbreiding kan plaats vinden. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat er geen alternatieve locaties aanwezig zijn en dat er voldoende maatschappelijke motieven (groot openbaar belang) aan het initiatief ten grondslag liggen.

Voor alle in of nabij de EHS gelegen functies volgt de regeling van het voorontwerpbestemmingsplan het provinciale Nee, tenzij beleid. Dit betekent dat als uitgangspunt is gehanteerd dat deze functies niet kunnen blijven groeien en bij elke bestemmingsplanherziening opnieuw uitbreidingsruimte krijgen. De regeling ziet er wel op toe dat ingrepen zonder significante gevolgen mogelijk zijn. Het gaat dan vooral om geringe uitbreiding van reeds aanwezige functies in of nabij de EHS.

De regeling houdt er verder rekening mee dat een strenger beoordelingsregime geldt voor alle in de EHS gelegen functies. Meegenomen is dat ten aanzien van ingrepen bij deze functies in beginsel altijd beoordeeld dient te worden of sprake is van significante aantasting van de waarden en kenmerken van de EHS en dat om te kunnen beoordelen of dat aan de orde is, onderzoek plaats dient te vinden. Conform provinciaal beleid kan alleen als sprake is van uitbreidingen van geringe omvang (in absolute zin), dit onderzoek achterwege blijven. Het betreft: vergrotingen van woningen tot 600 m<sup>3</sup>, vergroting van bijgebouwen bij woningen tot 50 m<sup>2</sup>, uitbreidingen van instellingen tot 150 m<sup>2</sup>, uitbreidingen van bedrijfsgebouwen tot 100 m<sup>2</sup> en niet meer dan 15% en uitbreidingen van bestaande parkeerterreinen tot 150 m<sup>2</sup>.

De functies, gelegen in of nabij de EHS, zijn vanuit dit kader zo veel mogelijk strak begrensd, uitgaande van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening". Op de plankaart volgen de bestemmings- en/of bouwvlakken de contouren van het, ten behoeve van de desbetreffende functie, in gebruik zijnde terrein of erf dan wel de daar aanwezige bebouwing. Daarnaast zijn niet in alle gevallen de hierboven genoemde uitbreidingen van geringe omvang bij recht toegestaan. Bij burger- en (agrarische) bedrijfswoningen is dat wel het geval. En ook voor de functies, gelegen nabij de EHS biedt de regeling van het voorontwerpbestemmingsplan deze, of aanzienlijkere op grond van het provinciaal beleid toegestane, uitbreidingsmogelijkheden vaak bij recht.

Maar bij in de EHS gelegen functies bevat de daarvoor opgenomen bestemmingsregeling in beginsel alleen middels een ontheffing mogelijkheden voor uitbreiding. In de betreffende ontheffingsbevoegdheden is opgenomen dat, indien de functie in de EHS ligt en het niet gaat om een uitbreiding van geringe omvang, deze ontheffing bovendien alleen mag worden verleend als (via onderzoek) is aangetoond dat de waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast. In de regels, behorende bij de bestemmingen "Bedrijf", "Cultuur en ontspanning", "Gemengd", "Horeca", "Kantoor", "Maatschappelijk", "Recreatie" en "Sport", is in dit verband aangegeven of een functie wel of niet in de EHS ligt.

Binnen het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 is in zeer incidentele gevallen van het voorgaande afgeweken. Dit komt vooral bij de bestemming "Maatschappelijk" voor. De redenen hiervoor zijn divers:

- Bij bepaalde functies liggen er dusdanig concrete bouwplannen, dat er reeds vergunningsaanvragen in procedure zijn of recentelijk zijn gehonoreerd. In voorkomend geval heeft daardoor al een exacte beoordeling plaatsgehad van de al dan niet significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS;
- Voor een enkele functie geldt dat de bouwplannen zodanig zijn ontwikkeld, dat zij gefaseerd uitgevoerd kunnen worden, maar desondanks (blijven) passen binnen het nu nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening". De bebouwingmogelijkheden van dit plan moeten daardoor thans wel (deels) overgenomen worden; het gaat om verworven rechten. In dat verband kan een locatiespecifieke beoordeling van de al dan niet significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS bovendien thans niet kan worden geëist. Het betreft onder meer Bartimeushage;
- Het bij een aantal functies behorende terrein behoort niet in zijn geheel, maar slechts gedeeltelijk tot de EHS. Nog steeds is er geen duidelijkheid over de omvang van de 'nabijheid' en de omvang van de externe werking. Ook de PRV biedt deze niet. Zolang deze duidelijkheid er niet is, houdt het bestemmingsplan hier geen rekening mee en biedt het deze functies in principe bij recht de uitbreidingsmogelijkheden, die ingevolge het provinciale beleid kunnen worden toegeestaan. Pas wanneer een voorgenomen bouwplan toch af zou wijken van de opgenomen regeling, zou er mogelijk alsnog invulling gegeven moeten worden aan een exacte beoordeling van de al dan niet significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Voor meerdere in of nabij de EHS gelegen functies geven zowel de vooroverleg- als inspraakreacties aanleiding de hiervoor in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling te herzien. In het algemeen wordt bekeken of de bebouwingmogelijkheden inderdaad te ruim zijn en het noodzakelijk, mogelijk en/of aanvaardbaar is in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen door te voeren in de situering, het oppervlak en de begrenzing van bestemmings- en bouwvlakken. Ook zullen de in de regels opgenomen uitbreidingsmogelijkheden bij recht en bij ontheffing nogmaals in ogenschouw genomen worden. In de betreffende reacties wordt hierop per geval ingegaan.

Daarnaast wordt de concrete begrenzing van de EHS, zoals al is vermeld in de vorige paragraaf, op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan inzichtelijk gemaakt, via een dubbelbestemming. In de bijbehorende regels wordt de bescherming van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS bij ontwikkeling(en) veilig gesteld. Zo wordt voor functies, gelegen in of nabij de EHS nadrukkelijker gewaarborgd dat bij nieuwe (bouw)plannen mogelijk een beoordeling dan wel afweging plaats moet vinden met betrekking tot de al dan niet significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

## **Conclusie**

Op grond van deze algemene beantwoording behoeft het plan geen aanpassing. In de betreffende vooroverleg- en inspraakreacties worden de eventueel aan te brengen wijzigingen in het plan specifiek benoemd.

## 2.6 Voortoets Natura 2000 (externe werking)

### Overwegingen

#### *Algemeen*

Als een project, ruimtelijk ontwikkeling of activiteit niet in een Natura 2000 gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een (deel van een) Natura 2000 gebied, hetzij direct aan het gebied zelf, hetzij aan de invloedssfeer ervan. Sommige ingrepen kunnen zelfs over een grote afstand invloed uitoefenen, zoals grondwateronttrekking. Dit wordt ook wel externe werking genoemd.

Eind 2009/begin 2010 heeft Tauw een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) voor het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010". Het gaat hier om een Voortoets Natura 2000, die beschouwd kan worden als een 1<sup>e</sup> fase van de toetsing van het bestemmingsplan aan de Natuurbeschermingswet 1998, ook wel 1<sup>e</sup> fase van een passende beoordeling genoemd.

Deze toetsing onderzoekt of er significante effecten aan de waarden (instandhoudingsdoelen) van de Natura 2000 gebieden kunnen optreden door de in het bestemmingsplan geboden ontwikkelingsruimte. Naast agrarische ontwikkelingen voor grondgebonden en intensieve veehouderij, gaat het ook om nevenactiviteiten, bebouwingsmogelijkheden op en buiten het bouwvlak, aanlegvergunningen, nieuwbouw van woningen, bijgebouwen bij woning en bedrijf, dag- en verblijfsrecreatie en sport, alsmede recreatief medegebruik en maatschappelijke voorzieningen.

Beoordeeld is welke van de beoogde ontwikkelingen in het plan (mogelijk) strijdig zijn met de Nb-wet, wat de gevolgen zijn voor met name het Natura 2000 gebied Kolland & Overlangbroek (en in mindere mate de Uiterwaarden van de Neder-Rijn). Het bestemmingsplan mag geen ruimte bieden aan ontwikkelingen waarvan op voorhand al duidelijk is dat een vergunning op grond van de Nb-wet niet verkregen kan worden. Daarom is een toetsing aan de beschermde waarden van het betreffende Natura 2000 gebied noodzakelijk.

Per ontwikkeling is nagegaan of het optreden van negatieve effecten al dan niet met zekerheid kan worden uitgesloten (een zgn. voortoets). Dit gebeurt aan de hand van per gebied vastgestelde habitattypen of (vogel)soorten en de betreffende instandhoudingsdoelen daarbij. Voor Kolland & Overlangbroek is het habitatype: vochtige alluviale bossen.

#### *Conclusie*

Van een aantal bestemmingen is niet bekend wat precies het effect zal zijn van de door het bestemmingsplan geboden ruimte. Het effect hangt af van de manier, waarop die ruimte concreet in wordt gevuld. Onder meer de wijze van uitvoering van gebouwen en voorzieningen is van belang. Voor deze toetsing is het noodzakelijk om te weten wat de ontwikkeling precies inhoudt en wat de waarde is van de gebieden waar het effect optreedt voor de soorten en typen. Significante negatieve effecten kunnen op grond van de beschrijvingen in het bestemmingsplan daarom niet worden uitgesloten. Significante effecten kunnen optreden op habitattypen, habitatrictlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten.

Bij een eventuele (toename van) uitstoot van stikstof als gevolg van de in het bestemmingsplan geboden aanvullende ruimte voor agrarische activiteiten, kunnen er meer verzurende en vermestende stoffen op de aanwezige habitattypen neerslaan. Omdat de grens of kritische depositiewaarde voor een aantal habitattypen al bereikt is, en zelfs ruim overschreden wordt, heeft iedere toename van depositie een nega-

tief effect op deze habitattypen. In deze toetsing gaat het om de vochtige alluviale bossen in Kolland & Overlangbroek en om de Slikkige rivieroever, Glashaverhooilanden en Droge hardhoutoibossen in de Uiterwaarden van de Neder-Rijn. Daarnaast zijn habitatsoorten gevoelig voor vermesting door achteruitgang van hun leefgebied. Hierdoor kan een significant effect niet worden uitgesloten.

Bij toename van het gebruik door mens en machine van een gebied of door de bouw van objecten in een weids landschap kunnen optische verstoringen plaatsvinden op vogelsoorten die van het gebied gebruik maken. Het is nog niet duidelijk hoe groot de verstoringfactoren zijn en daardoor ook niet op welke soorten de verstoringfactoren een effect hebben. Daarnaast is de trend van een aantal vogelsoorten negatief of wordt het doel niet behaald. Daarom kan voor een aantal van de in de tabellen opgenomen bestemmingen een significant negatief effect niet met zekerheid worden uitgesloten.

### **Aanbevelingen**

De depositie van stikstof is een obstakel bij uitbreidingsruimte, die geboden wordt aan activiteiten die (een toename van) stikstof met zich meebrengen. In een algemeen plan zoals het bestemmingsplan is dit niet te kwantificeren vanwege de onbekendheid ten aanzien van de wijze van invulling van de geboden ruimte.

Het inzichtelijk maken van eventuele effecten op het moment van concrete projecten is wel mogelijk. Op dat moment kan de emissie en depositie worden gemodelleerd en kunnen de effecten in kaart worden gebracht. In overleg met het bevoegd gezag (provincie) kan vervolgens gekeken worden naar de mogelijkheden, zoals saldering of het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen. Door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarin aangegeven wordt dat bij het concreet worden van de invulling van de geboden ruimte, getoetst dient te worden op de eventuele effecten van depositie, kan de toetsing van deze individuele plannen in de tijd vooruit worden geschoven, en kan het vaststellen van het bestemmingsplan doorgang vinden. Hieronder volgt een voorstel voor een dergelijke formulering van (een deel van) de wijzigingsbevoegdheid (c.q. de daaromtrent in het bestemmingsplan op te nemen regels) met betrekking tot een voorbeeld: het vergroten van een bouwvlak voor melkrundveehouderijen. Deze formulering richt zich op het "habitattoetsgedeelte".

*"Van de wijzigingsbevoegdheid mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat, voor zover nodig met behulp van een habitat(voor)toets, is aangetoond dat het beoogde wijzigingsplan geen significante effecten zal hebben voor Natura 2000-gebieden."*

Een dergelijke formulering kan ook gebruikt worden voor andere verstoringfactoren, waarvan vooraf niet duidelijk is, wat het effect zal zijn op de instandhoudingsdoelen.

### **Conclusie**

De resultaten van de Voortoets Natura 2000 worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de conclusies en aanbevelingen van de Voortoets worden in de regels de bouwregels en/of de ontheffings- dan wel wijzigingsbevoegdheden aangepast, voor zover zij activiteiten betreffen die (een toename van) stikstof of (optische) verstoring met zich meebrengen of mee kunnen brengen. Het uitgangspunt daarbij is om ten aanzien van die activiteiten te bepalen dat het verlenen van een vergunning of ontheffing, dan wel het wijzigen, alleen mag geschieden als vaststaat dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet niet nodig is of dat deze is of zal worden verleend.

**Nb.** Ten aanzien van externe werking is momenteel nog onderzoek gaande (Programmatistische aanpak stikstof en doorvertaling in Natura 2000-beheerplannen). Pas na afronding hiervan is duidelijk wat externe werking echt is en wat feitelijk geregeld moet worden. Het onderzoek kan leiden tot een mogelijke versoepeling.

# 3 Overlegreacties

## 3.1 Instantie 3.1

### Reactie

Met uw bovengenoemde brief heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mijn reactie gevraagd op het bestemmingsplan “Buitengebied Doorn 2009” van uw gemeente. Mede namens de andere afdelingen van <instantie> merk ik over dit bestemmingsplan het volgende op.

#### *Het provinciaal beleid*

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015, dat op onderdelen nader is uitgewerkt in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006. Het Streekplan Utrecht 2005-2015 moet per 1 juli 2008 met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van rechtswege worden aangemerkt als provinciale structuurvisie. Met het oog op de inwerkingtreding van de Wro heeft een beleidsneutrale omzetting van het Streekplan plaatsgevonden in de vorm van de Beleidslijn nieuwe Wro (hierna: Beleidslijn), die bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is vastgesteld. Bij deze beleidsneutrale omzetting zijn de in het Streekplan opgenomen richtinggevende beleidsuitspraken en de in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen 2006 opgenomen beleidsregels onderverdeeld in een drietal categorieën, waarbij elke beleidsuitspraak/beleidsregel is ondergebracht bij één van de tien benoemde aandachtsgebieden. Zoals in de Beleidslijn is aangegeven, vallen de beleidsuitspraken die zijn aangeduid als categorie 1 onder het wettelijke criterium “provinciaal belang”. Ter borging en realisering van dit provinciale belang zal <instantie> zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Naast de vaststelling van de Beleidslijn hebben Provinciale Staten ook het beleidsvoornemen uitgesproken om een verordening vast te stellen als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid van de Wro. Deze provinciale ruimtelijke verordening (PRV) heeft als doel om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau en omvat regels omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De PRV, waarvan het ontwerp inmiddels ter inzage heeft gelegen, zal naar verwachting in september 2009 worden vastgesteld.

Voor het betrokken plangebied is eveneens van belang het beleid voor de intensieve veehouderij gekoppeld aan de reconstructiezonering, alsmede het beleid voor functieverandering op vrijkomende (agrarische) bouwpercelen en het beleid voor nieuwe landgoederen zoals neergelegd in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, dat voor deze beleidsonderdelen (voor zover afwijkend) prevaleert boven het Streekplan Utrecht. Deze beleidsonderdelen zijn in de hiervoor genoemde Beleidslijn overigens expliciet aangeduid als provinciaal belang. Onder toepassing van artikel 27 van de Reconstructiewet heeft het Reconstructieplan wat betreft het zoneringsbeleid voor de intensieve veehouderij bovendien rechtstreekse doorwerking naar het geldende bestemmingsplan.

Bij de beoordeling van dit ontwerpbestemmingsplan heb ik mij primair gebaseerd op de hiervoor aangeduide beleidsuitspraken en beleidsregels, zoals deze in bijlage 1 van de Beleidslijn zijn weergegeven. Bij deze beoordeling is het zwaartepunt met name gelegd op het vaststellen van strijdigheden met het provinciaal belang (i.c. beleidsuitspraken/beleidsregels aangeduid als categorie 1).

### *Planbeoordeling*

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, behelst dit bestemmingsplan een integrale herziening van het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied, derde herziening" van de voormalige gemeente Doorn, alsmede van de bestemmingsplannen "Maarten Maartenshuis" en "Zonnehuis" (eveneens van de voormalige gemeente Doorn). Het plangebied beslaat in grote lijnen het gehele buitengebied van de voormalige gemeente Doorn met uitzondering van enkele kleinere deelgebieden, waarvoor separate bestemmingsplannen zijn of worden opgesteld.

Binnen het plangebied komen twee van de vier zoneringsstypen van het landelijk gebied uit het Streekplan voor, namelijk Landelijk Gebied 3 (verweving van functies) en Landelijk Gebied 4 (hoofd functie natuur). Daarnaast komen binnen het plangebied twee zoneringsgebieden uit het Reconstructieplan voor, te weten extensiveringsgebied en verwevingsgebied.

Met deze integrale planherziening wordt beoogd een actueel en adequaat planologisch-juridisch kader te scheppen voor nagenoeg het gehele buitengebied van Doorn, waarbij ingespeeld wordt op actueel beleid van rijk, provincie en gemeente alsook op ontwikkelingen die momenteel gaande zijn in het landelijk gebied. Naast een actueel, wordt ook een voldoende flexibel en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voorgestaan. In deze zin beoogt dit nieuwe bestemmingsplan de instandhouding en ontwikkeling van de bestaande gebiedseigen karakteristieken, waarden en structuren (natuur, landschap, ecologie) in evenwichtige samenhang met de ontwikkeling en instandhouding van de agrarische en andere bedrijfsactiviteiten in het gebied. In dit kader geeft het plan onder meer vorm aan het actuele beleid met betrekking tot de intensieve veehouderij, alsmede aan het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voorts voorziet het plan in mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische nevenfuncties bij agrarische bedrijven of voor functiewijziging bij algehele bedrijfsbeëindiging. Als zodanig heeft het bestemmingsplan dan ook enerzijds voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt.

In zijn algemeenheid wil ik allereerst mijn waardering uitspreken voor de grotendeels zorgvuldige en lovenswaardige wijze waarop u heeft gepoogd de hiervoor geschetste (beleids)ontwikkelingen zo adequaat mogelijk gestalte te geven in dit bestemmingsplan. In grote lijnen kan het plan naar mijn opvatting in overeenstemming worden beschouwd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Het plan geeft mij echter ten aanzien van een aantal onderdelen en aspecten aanleiding tot het plaatsen van (meer of minder gedetailleerde) opmerkingen, waarbij ik vooral ben uitgegaan van het hiervoor onder 'Het provinciaal beleid' aangeduide provinciaal belang.

#### **1. Archeologie.**

*Vooruitlopend op de implementatie door het Rijk (van het verdrag van Valetta) hanteren wij als beleidsuitgangspunt dat ruimtelijke plannen die het bodemarchief kunnen aantasten zo veel mogelijk rekening moeten houden met bekende en te verwachten archeologische waarden (categorie 1 uitspraak).*

De wijze waarop de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in dit bestemmingsplan is meegenomen en in de planregels concreet vorm is gegeven, schiet naar mijn mening over het geheel genomen helaas ernstig tekort. Het draait hierbij in essentie om de bescherming tegen

onzorgvuldige ingrepen van zowel de gebieden van archeologische waarde als de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

- A. Ik merk hierbij in de eerste plaats op dat op de plankaart de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) is opgenomen, waarbij echter de begrenzing zonder nadere onderbouwing is aangepast. Voorts teken ik in dit verband aan dat de IKAW feitelijk ongeschikt is om op dit schaalniveau te gebruiken, omdat de begrenzing te globaal is voor projectie op perceelniveau. Om deze reden beveel ik u aan in het ontwerpbestemmingsplan gebruik te maken van de gemeentelijke (concept)beleidskaart, die momenteel wordt opgesteld door ADC Heritage. Voorts zullen eveneens de terreinen van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) alsnog op de plankaart moeten worden aangegeven.
- B. Wat betreft de in het plan opgenomen regels ben ik in het verlengde hiervan van opvatting dat voor de niet wettelijk beschermde AMK-terreinen, dat wil zeggen alle AMK-terreinen met uitzondering van de terreinen met de status "Zeer hoge waarde – beschermd", een afzonderlijke regeling zal moeten worden opgenomen, zónder vrijstelling op basis van oppervlakte. Met andere woorden: voor iedere bodemingreep dieper dan de bouwvoor en ongeacht de oppervlakte moet de potentiële schade aan het monument in kaart worden gebracht en kan archeologisch onderzoek worden geëist.
- C. Voor een goed begrip zet ik in dit verband uiteen dat het bestemmingsplantechnisch gezien in feite gaat om twee verschillende dubbelbestemmingen archeologie: "Verwachtingswaarde – Archeologie" daar waar archeologische waarden worden verwacht (op basis van de IKAW of de gemeentelijke kaart) en "Waarde – Archeologie" daar waar archeologische waarden bekend zijn (AMK-terreinen).
- D. Ten aanzien van artikel 20.4 (onthefving ondergrens oppervlakte) merk ik overigens op dat punt 4 uit de Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets ontbreekt: onthefving kan worden verleend mits *het plangebied zich niet bevindt in een zone met middelhoge of hoge verwachting volgens de Limes-kaart Utrecht (Jansen, B. & J.W. de Kort, 2004: Toelichting Limes-kaart Utrecht, provincie Utrecht, RAAP-rapport 1054, Amsterdam; te raadplegen via [www.provincie-utrecht.nl/chat](http://www.provincie-utrecht.nl/chat))*.
- E. Voorts zou de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20.5 naar mijn mening ook ruimte moeten geven voor het aanpassen van de ligging van de bestemming "Waarde – Archeologie" op basis van een herziening van de IKAW of op basis van de vaststelling van de gemeentelijke beleidsadvieskaart.

Mede gelet op de hiervoor weergegeven kritische kanttekeningen ten aanzien van plankaart en regels merk ik ten aanzien van de plantoelichting inzake archeologie achtereenvolgens nog het volgende op.

- F. Graag wil ik ervoor pleiten te verwijzen naar de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, die momenteel wordt opgesteld door ADC Heritage.
- G. Het valt mij op dat nergens melding wordt gemaakt van de Limes, terwijl het plangebied wel voorkomt op de Limes-kaart Utrecht. Ik acht het van belang dat de Limes niet als lijnelement (namelijk de zuidelijker gelegen grensweg) wordt gezien, maar dat de Limes als grenszone wordt beschouwd, waarvan ook het "achter"- en "voor"land deel uitmaken. Tegen die achtergrond pleit ik ervoor ook voor het gebied rondom Doorn aandacht te besteden aan de Limes, al lijkt dit in eerste instantie enigszins merkwaardig gezien de ligging buiten het vroegere Romeinse Rijk.
- H. Voor zover op pagina 47 van de plantoelichting wordt aangegeven dat *bodemingrepen in dit gebied archeologisch dienen te worden begeleid*, teken ik aan dat archeologische begeleiding volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nog maar in uitzonderlijke gevallen is toegestaan. Hierop moet mijns inziens dan ook niet bij voorbaat worden ingezet. Bij alle bodemingrepen binnen het gebied met de bestemming "Waarde – Archeologie" moet archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd, mits er geen oppervlaktevrijstelling van toepassing is.

- I. In de plantoelichting (pagina 47 en pagina 101) zou eveneens aandacht moeten worden besteed aan de niet wettelijk beschermde AMK-terreinen, die nu - ten onrechte - in het geheel niet worden genoemd.
- J. Het gestelde in de laatste alinea op pagina 101 onder de het kopje “Regeling bescherming archeologische waarden” moet als onjuist danwel als niet op zijn plaats worden aangemerkt. Het opleggen van een dubbelbestemming dient namelijk niet louter als een signaalfunctie. De nadruk ligt hierbij immers juist op het vroegtijdig en volwaardig meewegen van archeologische waarden bij ruimtelijke ingrepen teneinde de mogelijkheid tot planaanpassing nog open te houden. Met het Verdrag van Malta en daarmee ook de Monumentenwet wordt ernaar gestreefd om aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren. De hier aangehaalde tekst uit de plantoelichting doet naar mijn mening dan ook geen recht aan de wijze waarop wij geacht worden met ons archeologisch erfgoed om te gaan.

## 2. Stiltegebieden.

*Activiteiten die de geluidsbelasting negatief beïnvloeden, zijn niet meer mogelijk in een gebied dat als stiltegebied is aangewezen (categorie 1 uitspraak).*

- A. In hoofdstuk 3.10 (Milieu) van de plantoelichting is in de paragraaf over stiltegebieden op pagina 71 een afbeelding opgenomen, waarop het binnen het plangebied gelegen stiltegebied Overlangbroek is aangegeven. Ik teken hierbij aan dat op deze afbeelding ten onrechte het eveneens in het plangebied gelegen stiltegebied Beverweerd/Rijsenburg niet is opgenomen, terwijl de in deze afbeelding weergegeven begrenzing van het stiltegebied Overlangbroek niet correct is.
- B. Voorts merk ik op dat deze stiltegebieden op de plankaart niet zijn aangeduid. Mede in relatie tot hetgeen ik hierna zal opmerken over de in de planregels opgenomen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, acht ik een dergelijke aanduiding op de plankaart wél wenselijk.
- C. In de hiervoor genoemde paragraaf van de plantoelichting wordt gesteld dat ontwikkelingen dienen te passen in de Provinciale Milieuverordening. Deze verordening richt zich met betrekking tot stiltegebieden echter vooral op toestellen en gedragingen en is daarmee in dit kader feitelijk minder relevant (afgezien van de precieze begrenzing van de stiltegebieden). Het provinciale beleid ten aanzien van stiltegebieden is primair opgenomen in het Provinciale Milieubeleidsplan (PMP) en doorvertaald in het Streekplan respectievelijk de Beleidslijn en (ontwerp) PRV. Volledigheidshalve vermeld ik hier overigens dat inmiddels het PMP 2009-2012 is vastgesteld.
- D. Vastgesteld moet worden dat dit bestemmingsplan in beginsel – zij het in beperkte mate – ook binnen de in het plangebied gesitueerde stiltegebieden nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Ik doel hierbij met name op de ontheffingsmogelijkheid voor kleinschalige niet-agrarische nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, zoals vervat in artikel 3.5.2, en op de wijzigingsmogelijkheden voor functieverandering na beëindiging van een agrarisch bedrijf, zoals vervat in de artikelen 3.6.7 (wijziging naar bedrijfsfunctie) en 3.6.8 (wijziging naar recreatiefunctie). Aangezien deze ontwikkelingsmogelijkheden gedeeltelijk ook de nieuwvestiging van functies behelst die als ongewenst binnen een stiltegebied moeten worden aangemerkt, dring ik er bij u op aan deze ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden zodanig vorm te geven dat in ieder geval voldoende gewaarborgd is dat de akoestische kwaliteit van de betrokken stiltegebieden niet nadelig zal worden beïnvloed (bijvoorbeeld door middel van het opnemen van een specifieke voorwaarde danwel door middel van het op voorhand expliciet uitsluiten van bepaalde (neven) functies binnen stiltegebieden).
- E. Voor de goede orde merk ik in het verlengde hiervan overigens op dat:



- a. Met de in artikel 3.6.10 vervatte wijzigingsbevoegdheid de nieuwvestiging van een manege in de kernrandzone direct grenzend aan de zuidoostzijde van de kern Doorn mogelijk wordt gemaakt bij beëindiging van één van de agrarische bedrijven binnen het desbetreffende op de plankaart aangeduide wijzigingsgebied (“wro-zone – wijzigingsgebied”). Dit wijzigingsgebied is gedeeltelijk gesitueerd binnen (de randzone van) het stiltegebied Overlangbroek. Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal naar mijn opvatting in ieder geval ook rekening moeten worden gehouden met de mogelijke negatieve invloed op de akoestische kwaliteit van dit stiltegebied.
  - b. Daarnaast vraag ik mij af in hoeverre dit wijzigingsgebied op juiste wijze op de plankaart is aangeduid, aangezien dit gebied – naast 2 agrarische bouwvlakken - eveneens een woonbestemming omvat.
  - c. Volledigheidshalve merk ik overigens op dat het bepaalde onder c. in artikel 3.6.10 waarschijnlijk op een omissie berust.
- F. Voorts merk ik op dat het bestaande loonwerkbedrijf aan de Gooyerdijk 2, dat gedeeltelijk is gesitueerd binnen het stiltegebied, bij recht een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing krijgt van 15%. Gelet op de mogelijk negatieve invloed die deze uitbreidingsmogelijkheid kan hebben op de akoestische kwaliteit van het stiltegebied, geef ik u in overweging deze rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheid in heroverweging te nemen. In ieder geval ga ik ervan uit dat de uitbreiding zodanig gestalte zal krijgen dat deze de akoestische kwaliteit binnen het stiltegebied niet zal verslechteren.

### 3. Grondwaterbescherming.

*Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (100-jaarszones, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden) moet rekening worden gehouden met het waterwinbelang. Toegelicht moet worden hoe de bescherming gestalte krijgt.*

*Op de hele Heuvelrug mogen, vanwege het grote belang van schoon water voor drinkwater en natuur, in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.*

*Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de grondwaterkwaliteit, moeten maatregelen worden genomen om emissie naar grondwater te voorkomen (categorie 1 uitspraken).*

In algemene zin is een bijzonder compliment op zijn plaats voor de zeer goede wijze waarop de bescherming van het grondwater in relatie tot de drinkwaterwinning en natuur in dit bestemmingsplan gestalte heeft gekregen. In dit opzicht kan dit bestemmingsplan een goede voorbeeldfunctie vervullen. Voor de goede orde teken ik hierbij echter nog het volgende aan.

- A. In hoofdstuk 2.2 (Provinciaal beleid) van de plantoelichting wordt onderaan op pagina 18 een subparagraaf gewijd aan de grondwaterbescherming. Deze tekst is echter gebaseerd op de niet meer geldende beleidsnota “Zuiver drinkwater uit de grond”. Graag wil ik ervoor pleiten hier een tekstalinea toe te voegen over het actuele grondwaterbeschermingsbeleid, dat is opgenomen in het Grondwaterplan Provincie Utrecht 2008 t/m 2013.
- B. In hoofdstuk 5.4 (Natuur, bos en water) van de plantoelichting staat op pagina 97 in de paragraaf over water dat het waterwingebied als “milieuzone – waterwingebied” op de plankaart is aangeduid en dat de grenzen van het grondwaterbeschermingsgebied en het 100-jaars aandachtsgebied niet op de plankaart zijn opgenomen. Ik merk echter op dat het gebied dat op de plankaart als “milieuzone – waterwingebied” is aangegeven, niet het waterwingebied betreft maar het veel grotere 100-jaars aandachtsgebied.
- C. Daarnaast wil ik ervoor pleiten om alle drie beschermingszones op de plankaart op te nemen (waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, 100-jaars aandachtsgebied) teneinde het

belang van de bescherming van de drinkwaterwinning op kaart voldoende inzichtelijk te maken en aandacht te geven. Mogelijk zou hieraan in de planregels ook een beschermende dubbelbestemming kunnen worden gekoppeld.

#### 4. Ecologische Hoofdstructuur ("nee, tenzij"-regime).

*De Ecologische Hoofdstructuur (inclusief gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) en de Vogel- en Habitat-richtlijngebieden hebben wij begrensd met een zogenoemde groene contour. Binnen de groene contour geldt het "nee, tenzij"-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering worden toegepast.*

*Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen en in de nabijheid van deze gebieden zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang (het "nee-tenzij"-regime) (categorie 1 uitspraken).*

Waardering verdient mijns inziens de wijze waarop u het zogenoemde nee, tenzij regime in de regels van dit plan heeft verwerkt. Dit komt vooral tot uitdrukking in de beperkte - en geclausuleerde - mogelijkheden die de regels bieden voor uitbreiding van de bestaande activiteiten en bebouwing binnen de bestemmingsvlakken van de verschillende niet-agrarische functies in het plangebied. Voor deze bestemmingen – voor zover gelegen binnen de zogenoemde groene contour – is in grote lijnen de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte gelijkgesteld aan de bestaande oppervlakte aan gebouwen (ik ga er overigens nadrukkelijk van uit dat hierbij bedoeld wordt op legaal aanwezige bebouwing). Slechts via een ontheffingsmogelijkheid kan deze bebouwing met maximaal 15% worden uitgebreid, waarbij voor binnen de groene contour gesitueerde functies de beperkende voorwaarde is opgenomen dat bij vergrotingen van meer dan 100 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> bij instellingen) moet worden aangetoond dat geen sprake zal zijn van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken.

In grote lijnen acht ik deze regeling een goede vertaling van het provinciale beleid. Ten aanzien van enkele specifieke (detail)aspecten van de regeling wil ik hier echter toch enkele kanttekeningen of vraagtekens plaatsen.

- A. In de eerste plaats merk ik op dat het "nee-tenzij"-regime niet alleen betrekking heeft op ontwikkelingen binnen de EHS, maar eveneens op ontwikkelingen nabij de EHS. Ik dring er bij u op aan de regeling in deze zin aan te scherpen en nauwkeurig te bezien in hoeverre dit mogelijk gevolgen heeft voor de bij recht toegestane uitbreidingsmogelijkheden voor functies in de nabijheid van de EHS.
- B. In de tweede plaats wil ik u er opmerkzaam op maken dat de artikelverwijzing in de hiervoor aangeduide ontheffingsmogelijkheid bij de verschillende bestemmingen niet geheel correct is. Ik ga ervan uit dat u de planregels zorgvuldig op deze oneffenheden zult nalopen.
- C. In de derde plaats merk ik op dat het opnemen van genoemde ontheffingsmogelijkheid in artikel 12 (Sport) mijns inziens overbodig is, aangezien blijkens de overzichtstabel in artikel 12.1 alle betrokken bestemmingsvlakken niet in de EHS zijn gelegen en derhalve bij recht al in een bebouwingsuitbreiding van 15% is voorzien. Artikel 12.3 lijkt mij hier met andere woorden overbodig.
- D. Ten vierde stel ik vraagtekens bij de in artikel 9 ("Maatschappelijk") in de tabel opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte van 28435 m<sup>2</sup> ten behoeve van Bartimeushage (blindeninstituut, Oude Arnhemsebovenweg 3), die de bestaande bebouwingsoppervlakte (24879) verre overstijgt. Gelet op de ligging in de EHS verdient dit mijns inziens een nadere toelichting, temeer daar reeds vele jaren overleg tussen <instantie> en gemeente wordt gevoerd over eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor Bartimeushage. Mij is voornamelijk onbekend in hoeverre mogelijke nieuwe ontwikkelingen al dan niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen (en in hoeverre hieraan een adequaat "nee-tenzij" onderzoek ten grondslag is gelegd). In ieder geval dient hierover naar mijn opvatting in de plantoelichting nadere uitleg te worden verstrekt.

- E. In het verlengde hiervan stel ik eveneens vraagtekens bij de in artikel 11 (Recreatie) in de tabel opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte van 30 m<sup>2</sup> ten behoeve van het volkstuinencomplex aan de Boswijklaan nabij nr. 52a. Volgens de tabel is momenteel géén bebouwing aanwezig. Mogelijk berust dit op een omissie. Zo niet, dan acht ik het in ieder geval zeer wenselijk dat in de plantoelichting een goede onderbouwing voor deze bebouwingsuitbreiding binnen de EHS wordt gegeven.
- F. Voorts vraag ik mij (mede met het oog op de rechtszekerheid) af op welke wijze door het gemeentebestuur (college van B&W) in voorkomende gevallen in concreto invulling gegeven zal gaan worden aan:
  - a. de exacte beoordeling van de al dan niet significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken. Ik acht het wenselijk dat hierop in ieder geval in de plantoelichting nader wordt ingegaan en hierover meer duidelijkheid wordt verstrekt.;
  - b. de mogelijk te stellen voorwaarden betreffende situering en afscherming ten behoeve van een redelijke visuele inpassing in het landschap.
- G. Tot slot teken ik aan dat binnen diverse bestemmingen aanmerkelijke ecologische waarden aanwezig zijn, die niet in de doeleindenomschrijving terugkomen en ook niet beschermd worden via een aanlegvergunning. Het gaat hierbij vooral om de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Gemengd”. Ter bescherming van deze waarden verdient het de voorkeur om in voorkomende gevallen deze bestemmingen om de ecologisch waardevolle terreindelen heen te leggen.

## 5. Overige opmerkingen

- A. Graag wil ik ervoor pleiten (ter informatie) aan de plantoelichting een overzichtslijst toe te voegen van de in het plangebied voorkomende rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, alsmede van de beeldbepalende panden.
- B. Volledigheidshalve merk ik voor de goede orde op dat op pagina 53 van de plantoelichting ten onrechte het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei wordt genoemd, waar het Natuurgebiedsplan Heuvelrug bedoeld zal zijn. Dit natuurgebiedsplan wordt overigens zeer binnenkort opgevolgd door het Natuurbeheerplan Utrecht.
- C. Tot slot merk ik nog op dat voor diverse ontwikkelingen binnen het plangebied verschillende planologische procedures nog lopen ofwel (nagenoeg) afgerond zijn, maar die niet lijken te zijn opgenomen of adequaat te zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Naast het hiervoor al aangehaalde Bartimeushage noem ik in dit verband onder meer SBI en BNMO. Ik verzoek u over de inpassing van deze ontwikkelingen meer duidelijkheid te verstrekken in de plantoelichting.

### *Conclusie*

Behoudens de hiervoor onder punt II weergegeven opmerkingen ten aanzien van een aantal onderdelen in dit bestemmingsplan geeft het plan mij vanuit de optiek van het provinciaal belang géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Graag dring ik er bij u op aan om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. In dit verband wijs ik er voor de volledigheid en de duidelijkheid nogmaals met nadruk op dat de gemaakte opmerkingen voor het grootste gedeelte direct verband houden met het provinciaal belang, zoals dat is aangeduid in de eerder aangehaalde Beleidslijn. Zoals ook hiervoor onder punt 1 al is aangegeven, zal ter borging van dit provinciaal belang - zo nodig - het instrumentarium uit de Wro worden aangewend.

## Overwegingen

### *Algemeen*

Wij zijn het er mee eens dat het bestemmingsplan enerzijds voornamelijk een conserverend karakter heeft (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt. In de toelichting wordt dit gecorrigeerd.

### *Puntsgewijs*

#### **1. Archeologie**

A. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de omgang met vastgestelde en verwachte archeologische waarden conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In eerste instantie is in dat kader voor de aanwezigheid van archeologische waarden één dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Behalve dat op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan daarbij de door de IKAW aangegeven begrenzing van gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde abusievelijk niet goed is overgenomen, zijn wij het voorts eens met uw standpunt dat op dit schaalniveau de IKAW feitelijk ook ongeschikt is om te gebruiken. Echter, wij hebben hiervan bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan wel gebruik gemaakt, omdat er destijds geen gedetailleerdere informatie voorhanden was over de in het plangebied voorkomende archeologische waarden. Inmiddels heeft in de gemeente een meer gedetailleerd archeologisch onderzoek plaatsgevonden; de resultaten van dit onderzoek zijn onder meer verwerkt tot een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Ondanks dat de beleidsadvieskaart nog niet is vastgesteld, is het inderdaad aan te bevelen deze uitgangspunt te laten zijn voor het verankeren van archeologische waarden in dit bestemmingsplan, onder meer voor wat betreft het vastleggen daarvan op de plankaart.

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is voorts, voor het gehele gemeentelijk grondgebied, vermeldt of een bepaald gebied een vastgestelde (bekende) archeologische waarde heeft en wat de verwachte archeologische waarde voor dat gebied is. Aan de toegekende archeologische waardering koppelt het gemeentelijk archeologisch beleidskader vervolgens voorwaarden voor behoud. Die komen erop neer dat voorafgaand aan bodemingrepen (en vergunningverlening) archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd dient te worden en gestreefd moet worden naar inpassing van terreinen met archeologische waarden, maar dat afhankelijk van de waardering hiervoor wel een vrijstelling geldt, gerelateerd aan de oppervlakte welke de voorgenomen bodemverstoring beslaat. Onderscheid bestaat tussen vrijstellingen tot 50 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> en 10 hectare. Het gemeentelijk archeologisch beleid maakt hiermee gebruik van de mogelijkheid, die de Monumentenwet 1988 biedt om afwijkende andere oppervlakten vast te stellen dan de in de wet opgenomen, van de verplichting tot archeologisch onderzoek vrijgestelde oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

In het licht van dit bestemmingsplan gezien vormen de andere oppervlakten feitelijk een vijftal afwijkende oppervlakte-ondergrenzen voor het al dan niet vereist zijn van een aanlegvergunning. In het voorontwerpbestemmingsplan is slechts één oppervlakte-ondergrens gehanteerd, van 100 m<sup>2</sup>, gekoppeld aan de enkele dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Om het gemeentelijk archeologisch beleid op juiste wijze te verwerken in de regeling van dit bestemmingsplan, is het derhalve noodzakelijk een vijftal dubbelbestemmingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan elke dubbelbestemming zal daarbij een specifieke oppervlakte-ondergrens verbonden worden. Niet alleen wordt dus op de plankaart de begrenzing van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" aangepast conform de meest recente versie van de door ADC Heritage opgestelde beleidsadvieskaart. Ook de regels worden conform aangepast.

Tot de op de kaart aangegeven gebieden met bekende waarden behoren tenslotte onder meer de terreinen, die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) zijn aangewezen als archeologisch monument. Aangezien volgens de beleidsadvieskaart alleen voor de zone van 250 meter rond deze AMK-terreinen een vrijstelling tot 100 m<sup>2</sup> geldt, zal de ligging van de betreffende terreinen op de plankaart herkenbaar zijn aan de dubbelbestemming, waaraan deze oppervlakte-ondergrens verbonden is ("Waarde – Archeologie 2").

- B. Alleen AMK-terreinen met de status "zeer hoge waarde – beschermd" zijn wettelijk beschermd: alvorens hier een bodemversturende ingreep plaatsvindt, dient op grond van de Monumentenwet 1988 een monumentenvergunning aangevraagd te worden bij de minister van OCW. Voor alle overige AMK-terreinen geldt dat zij niet-wettelijk beschermd zijn, maar wel degelijk tevens een archeologisch monument. In navolging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) acht de gemeente het vereist deze archeologische monumenten via het bestemmingsplan te beschermen, zodanig dat voor voorafgaand aan bodemingrepen de potentiële schade aan de vastgestelde archeologische waarden in kaart worden gebracht en archeologisch (voor)onderzoek kan worden geëist. Wel geldt voor de niet-wettelijk beschermde terreinen zelf een vrijstelling van 50 m<sup>2</sup> en wordt voor de zone van 250 meter daaromheen een vrijstelling gehanteerd van 100 m<sup>2</sup> in oppervlakte. Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is dit voor zowel de wettelijk als niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen ook als zodanig vastgelegd. Zoals onder A. al is toegelicht, vormt deze kaart in het vervolg uitgangspunt voor de in het plan te treffen regeling voor de omgang met archeologische waarden. Dit betekent wel dat er, in afwijking van de in de opmerking uitgesproken wens van <instantie>, niet alsnog een afzonderlijke regeling opgenomen zal worden in het plan voor de niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen, zonder vrijstelling op basis van oppervlakte. Omdat de beleidsadvieskaart echter volgt uit gedetailleerd archeologisch onderzoek en een gedegen onderbouwing, zijn wij van mening dat deze terreinen desondanks planologisch voldoende beschermd zijn.
- C. In eerste instantie is, uitgaande van de "Interim-regeling provinciale vrijstelling archeologietoets" in het bestemmingsplan één dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen, namelijk "Waarde - Archeologie". De gronden, waaraan deze dubbelbestemming is toegekend, zijn mede bestemd voor de bescherming van zowel de aanwezige als verwachte archeologische waarden. Hiermee is de omgang met zowel vastgestelde (bekende) archeologische waarden als verwachte archeologische waarden niet alleen in één dubbelbestemming gevat, maar is naar ons idee tevens de bescherming van archeologische waarden voldoende gewaarborgd. Bovendien komt één dubbelbestemming voor zowel vastgestelde als verwachte archeologische waarden de overzichtelijkheid van het plan ten goede. Zoals onder A. al is toegelicht, noodzaakt het verwerken van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart in dit bestemmingsplan wel tot het alsnog opnemen van een vijftal dubbelbestemmingen. Daarbij is aan de orde dat ook de op de beleidsadvieskaart gehanteerde oppervlakte-ondergrenzen in voorkomend geval gelden voor zowel bekende als verwachte waarden.
- D. Zoals onder A. al is toegelicht, wordt de in het plan te treffen regeling voor de omgang met archeologische waarden aangepast conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Getuige deze kaart wordt beoogd niet (langer) een ontheffingsmogelijkheid te bieden ten aanzien van de gehanteerde oppervlakte-ondergrenzen. Dat houdt niet alleen in dat de gemeente in haar beleid afwijkt van de "Interim-regeling provinciale archeologietoets", maar ook dat de in artikel 20.4 van de regels opgenomen ontheffingsbevoegdheid uit het plan verwijderd dient te worden. Op de opmerking hoeft daarom verder niet ingegaan te worden.
- E. In de regels is in artikel 20.5 de bevoegdheid opgenomen om de ligging van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" aan te passen. Ook wij achtten het gewenst dat de ligging van de dubbelbestemming gewijzigd kan worden, indien uit nader onderzoek volgt dat in een bepaald gebied juist wel of toch geen sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde. De vast-

gestelde gemeentelijke beleidsadvieskaart, of een herziening daarvan, kan inderdaad een dergelijke aanleiding zijn, nu in dit beleidsdocument, naast de vastgestelde aanwezige archeologische waarden, specifiek te verwachten archeologische waarden vastgelegd, aan de hand van meer gedetailleerd onderzoek naar de aan- of afwezigheid van archeologische waarden. Omdat echter in de dubbelbestemming zowel de aanwezige als verwachte archeologische waarden vervat zijn, bedekt de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen zinsnede “voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft” niet enkel de constatering dat er daadwerkelijk archeologische waarden aan- of afwezig zijn. Zij bedekt in onze optiek ook de constatering dat in een gebied of op een zekere locatie toch sprake is van een lage dan wel middelhoge tot hoge verwachtingswaarde, bijvoorbeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke beleidsadvieskaart of herziening daarvan. Aanpassing van de bevoegdheid is daarmee niet benodigd.

- F. De gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is weliswaar nog niet vastgesteld, maar er is wel een recente versie van beschikbaar, die binnenkort ter vaststelling aan de raad voorgelegd zal worden. Mede gezien de beantwoording onder punt A zal de toelichting zodanig aangepast worden dat naar de meest recente versie van deze beleidskaart verwezen wordt.
- G. Ondanks dat onder D. aangegeven is dat de ontheffingsbevoegdheid, waarin naar de Limes is verwezen, verwijderd wordt, zal in de toelichting de Limes opgenomen worden en daarbij beschouwd worden als grenszone.
- H. De tekst in de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van en conform de reactie. Vermeld wordt dat, indien er sprake is van bodemingrepen binnen het gebied met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”, er archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moet worden, met dien verstande dat vooronderzoek niet vereist is als er een ontheffing ‘ondergrens oppervlakte’ van toepassing is.
- I. De tekst in de toelichting wordt, overeenkomstig de onder A. en B. gegeven overwegingen, aangevuld met de niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen.
- J. Wij stemmen in met het standpunt dat het opleggen van een dubbelbestemming voor archeologische waarden tot doel heeft nadruk te leggen op het vroegtijdig en volwaardig meewegen van deze waarden bij ruimtelijke ingrepen, om zodoende de mogelijkheid tot planaanpassing nog open te houden. De toelichting wordt hierop aangepast.

## 2. Stiltegebieden

- A. In de toelichting zal op de bedoelde afbeelding het stiltegebied Beverweerd/Rijsenburg alsnog worden opgenomen. Tevens wordt de begrenzing van het stiltegebied Overlangbroek op deze afbeelding in het vervolg correct weergegeven.
- B. Stiltegebieden zijn, qua kaart en verbods- en vergunningsbepalingen, volledig en ‘alles dekkend’ geregeld in de Provinciale Milieuverordening. Mede gelet op hetgeen hierna onder D. wordt overwogen, bestaat er geen noodzaak om de stiltegebieden Beverweerd/Rijsenburg en Overlangbroek aan te duiden op de plankaart. Wel zullen deze stiltegebieden worden aangeduid op de Ontwikkelingskaart die als bijlage in de toelichting wordt opgenomen. Op deze manier wordt er indirect zorg voor gedragen dat voor een ieder inzichtelijk is dat behalve de bestemmingsplanregels ook de specifieke regelgeving ten aanzien van de stiltegebieden een rol kan spelen in het al dan niet mogelijk zijn van een ontwikkeling.
- C. In de toelichting wordt opgenomen dat het provinciale beleid ten aanzien van stiltegebieden primair is opgenomen in het Provinciale Milieubeleidsplan (PMP) en doorvertaald in het Streekplan, de Beleidslijn nieuwe Wro en Provinciale ruimtelijke verordening. In tegenstelling tot wat in de reactie is gemeld, is de periode van het PMP 2009-2011 en niet 2009-2012. In de toelichting wordt in hoofdstuk 2 ‘Beleidskader’ het milieubeleidsplan geactualiseerd op basis van het PMP 2009-2011.

- D. Ruimtelijke ingrepen kunnen de akoestische kwaliteit van stiltegebieden nadelig beïnvloeden. In het buitengebied kunnen de vestigings- of ontwikkelingsmogelijkheden van niet-agrarische (neven)activiteiten derhalve beperkt worden door de ligging van de locatie in of nabij een stiltegebied. Uit dat oogpunt gezien legt het bestemmingsplan voor de (niet-)agrarische functies, gelegen in de onder A. genoemde stiltegebieden, alleen de bestaande activiteiten vast en maakt het de vestiging en ontwikkeling van de niet-agrarische functies niet rechtens mogelijk. Alleen op basis van ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden kan bijvoorbeeld een nieuwe nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, uitbreiding van niet-agrarische bedrijfsbebouwing of een ander soort bedrijf worden toegestaan. De eventuele ligging in een stiltegebied, de daaraan gekoppelde regelgeving en de mogelijk akoestische invloed kan inderdaad van belang zijn om te beoordelen of aan de betreffende bevoegdheden toepassing gegeven wordt, als daarom wordt verzocht. Echter, objectieve toetsing of een bepaalde functie of inrichting de akoestische kwaliteit van het betrokken stiltegebied nadelig kan beïnvloeden is niet mogelijk. Bovendien zijn de verbods- en vergunningsbepalingen voor stiltegebieden zoals gezegd volledig en 'alles dekkend' geregeld in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Daarbij is Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag. Gelet hierop is het niet aan de orde aan de bedoelde ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden rechtstreeks een specifieke voorwaarde te verbinden, die stelt dat de akoestische kwaliteit van stiltegebieden niet nadelig mag worden beïnvloed. Desondanks denken wij dat de gehanteerde bestemmingsregeling, in combinatie met de regelgeving uit de PMV, voldoende dat ruimtelijke ingrepen, die binnen of nabij een stiltegebied ongewenst zijn, worden voorkomen. Om daarentegen binnen dit bestemmingsplan de beperking voor een ieder zichtbaar te maken, zullen wij de stiltegebieden aanduiden op de Ontwikkelingskaart die als bijlage in de toelichting wordt opgenomen. Hierdoor wordt er indirect zorg voor gedragen dat voor een ieder inzichtelijk is dat behalve de bestemmingsplanregels ook de specifieke regelgeving ten aanzien van de stiltegebieden een rol kan spelen in het al dan niet mogelijk zijn van een ontwikkeling. Overigens zijn de in dit bestemmingsplan toegestane functies, inrichtingen en nevenactiviteiten op zich al geen wezenlijke 'lawaaimakers' en alleen binnen het bestemmings- en/of bouwvlak toegestaan. In die zin zijn de (neven)activiteiten, welke de akoestische kwaliteit van stiltegebieden mogelijk aan zouden tasten, wel degelijk uitgesloten.
- E. Het standpunt betreft artikel 3.6.10, de bevoegdheid voor wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden" in "Sport" bij beëindiging van het agrarisch bedrijf. Bij nader blijkt dat het gewenst is deze bevoegdheid uit het bestemmingsplan te halen. In het concept van het landgoederenbeleid, zoals dat recent tot stand is gekomen, is de zuidrand van de kern Doorn als één (van de weinige) zoeklocaties voor nieuwe landgoederen aangewezen. Dit heeft de voorkeur boven de ontwikkeling, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid naar "Sport" bedoeld was. De opmerkingen behoeven gelet hierop geen nadere beantwoording.
- F. Wij stemmen in met de opmerking. In verband met de (gedeeltelijke) ligging van onderhavige locatie in het stiltegebied is het niet aanvaardbaar voor het betreffende loonwerkbedrijf bij recht uitbreidingsmogelijkheden toe te staan. In de regels en de toelichting wordt daarom opgenomen dat aan het betreffende loonwerkbedrijf alleen via ontheffing mogelijkheden voor uitbreiding worden geboden. Nu is namens de eigenaar van het loonwerkbedrijf ook een inspraakreactie ontvangen. Deze is weergegeven in paragraaf 4.19 en is onder meer gericht op het vergroten van de bestaande en maximale oppervlakte gebouwen op de in het geding zijnde locatie. Gewezen wordt in dat verband op het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In navolging op deze verordening wordt in de regels de in artikel 4.3.1 opgenomen ontheffing omtrent de oppervlakte van bedrijfsgebouwen verder aangepast. Het betreft het percentage (thans: 15%). De PRV stelt namelijk dat een bestemmingsplan regels kan bevatten, die toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid tot maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Wij beschouwen

deze aanpassing niet bezwaarlijk. Op grond van de voorwaarden, verbonden aan de ontheffing, dient immers steeds per geval beoordeeld te worden of uitbreiding met 20% wel ruimtelijk aanvaardbaar is.

### **3. Grondwaterbescherming**

- A. Gezien de reactie dient het beleid over grondwaterbescherming te worden geactualiseerd. In de toelichting wordt in paragraaf 2.2 het tekstgedeelte “Zuiver drinkwater uit de grond” vervangen door een tekstgedeelte over “Grondwaterplan Provincie Utrecht 2008-2013”.
- B. Op de plankaart is in plaats van het waterwingebied abusievelijk het 100-jaars aandachtsgebied als “milieuzone - waterwingebied” opgenomen. Dit wordt aangepast, in die zin dat niet het 100-jaars aandachtsgebied, maar alsnog het waterwingebied op de plankaart wordt aangeduid als zijnde deze milieuzone.
- C. Het doel van bestemmingsplannen is in beginsel het regelen van het daadwerkelijke, bestaande gebruik. Bestemmingsplantechnisch is het gewenst slechts het waterwingebied in het plan op te nemen, aangezien alleen dit een daadwerkelijk (mede)gebruik van gronden betreft. Dat is bij de andere twee beschermingsgebieden niet het geval. Bovendien is in de Provinciale Milieuverordening (PMV) een beschermende regeling opgenomen voor het grondwaterbeschermingsgebied, om ongewenste emissies naar het grondwater te voorkomen. Omdat daarbij de in dit gebied voorkomende functies niet van dusdanige aard zijn dat zij risico's met zich meebrengen voor de grondwaterkwaliteit en functiewijzigingen niet rechtens zijn toegestaan, is het niet nodig in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen, bijvoorbeeld middels een dubbelbestemming. Wel kan de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied een rol spelen bij de ontwikkelingen, waaraan het plan via ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden beperkt ruimte biedt. Om de mogelijke beperking binnen dit bestemmingsplan voor een ieder zichtbaar te maken, zullen wij de begrenzing van dit gebied aanduiden op de Ontwikkelingskaart die als bijlage in de toelichting wordt opgenomen. Hierdoor wordt er indirect zorg voor gedragen dat voor een ieder inzichtelijk is dat behalve de bestemmingsplanregels ook de specifieke regelgeving ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden een rol kan spelen in het al dan niet mogelijk zijn van een ontwikkeling.

### **4. Ecologische Hoofdstructuur (“nee, tenzij”-regime)**

- A. Verwezen wordt naar paragraaf 2.5 van de Algemene beantwoording.
- B. Per abuis is in de regels in de artikelen 6.3.1, 7.3.1, 8.3.1, 9.3.1 en 11.3.1 inderdaad steeds naar artikel 4.1 verwezen. In de betreffende artikelen moet echter verwezen worden naar het eerste sublid van het betreffende artikel. In de regels wordt dit aangepast.
- C. De ontheffingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 12.3 van de regels is bij nader inzien niet overbodig, maar heeft juist enige aanpassing. Een aantal van de bestemmings- en bouwvlakken voor de bestemming “Sport” blijkt namelijk wel degelijk in de EHS te liggen. Het gaat om de sportvoorzieningen aan de Buurtweg 3b, Buurtweg 3c en Buurtweg 3d uit de (overzichts)tabel onder artikel 12.1, sub a van de regels. Vanwege dit gegeven kunnen er bij recht geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden aan de betreffende sportvoorzieningen. Verwezen wordt naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. In de genoemde tabel dient voor deze voorzieningen derhalve de ‘max. oppervlakte gebouwen’ gelijkgesteld te worden aan de ‘bestaande oppervlakte gebouwen’. Verder zal de bedoelde ontheffingsbevoegdheid zodanig gewijzigd worden dat deze onder voorwaarden uitbreiding mogelijk maakt voor sportvoorzieningen, voor zover zij blijkens de genoemde tabel gelegen zijn in de EHS.
- D. De mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, waarbij er een meting aan ten grondslag ligt. Deze mogelijkheden zijn niet onderworpen aan het ‘nee, tenzij’-principe. Dit is gedaan naar aanleiding van een brief van de Provincie Utrecht aan de gemeenten, waarin staat hoe de gemeenten het ‘nee, tenzij’-principe dienen uit te voeren.



Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording.

- E. Bij het volkstuintencomplex is een bestaand gebouw aanwezig van 30 m<sup>2</sup>, dit is inderdaad een omissie in de tabel. In de regels moet derhalve in artikel 11.1, in de tabel onder a, in de kolom een bestaande oppervlakte gebouwen vermeld worden van 30 m<sup>2</sup>.
- F. De reactie betreft de vraag hoe invulling gegeven gaat worden aan de bepalingen, verbonden aan de ontheffingsbevoegdheden voor vergroting van de oppervlakte aan (bedrijfs)gebouwen bij in de EHS gelegen nadere bestemmingen. Het gaat om de subleden a en b van artikel 4.3.1, 5.3.1, 6.3.1, 7.3.1, 8.3.1, 9.3.1 en 11.3.1. Allereerst verwijzen wij naar de paragrafen 2.4 en 2.5 van de Algemene beantwoording. Meer specifiek wordt in de toelichting inzake deze bepalingen het volgende opgenomen:
- a. De exacte beoordeling van de al dan niet significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS vindt altijd plaats per geval, met een redelijke afweging van alle aspecten en bijzonderheden op de betreffende locatie. Om ontheffing te kunnen verlenen moet uit de beoordeling blijken dat van significante aantasting geen sprake is. Het gemeentebestuur dient aangaande verzoeken om toepassing van de ontheffingsbevoegdheid te allen tijde een besluit te nemen, met de nodige deskundigheid.
  - b. Aan een ontheffing kunnen in het kader van een redelijke visuele inpassing in het landschap voorwaarden betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins worden gesteld. Of het wenselijk is deze voorwaarden te verbinden aan een ontheffing, dient altijd per geval beoordeeld te worden, met een redelijke afweging van alle aspecten en bijzonderheden op de in het geding zijnde locatie. Het gemeentebestuur wordt geacht ten aanzien van het al dan niet stellen van voorwaarden te allen tijde een besluit te nemen, met de nodige deskundigheid.
- G. Gesteld is in de opmerking dat binnen diverse bestemmings- en/of bouwvlakken, van vooral de bestemmingen "Gemengd" en "Maatschappelijk", aanmerkelijke ecologische waarden voorkomen. Om deze in voorkomende gevallen te beschermen, zal in de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemmingen de bepaling 'aldaar voorkomende en te beschermen natuurwaarden' als sublid worden toegevoegd. Daarnaast zullen wij, zoals in paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording al is vermeld, bezien of bestemmingen om de ecologische waarden heen gelegd kunnen worden. Bekeken wordt of het noodzakelijk, mogelijk en/of aanvaardbaar is in het plan wijzigingen door te voeren in de situering, het oppervlak en de begrenzing van zowel de bestemmings- als bouwvlakken.
- Aangezien de in of nabij de EHS gelegen functies zo veel mogelijk strak begrensd zijn dan wel worden, achten wij het ongewenst om, ter bescherming van ecologische waarden, aanvullend een aanlegvergunningsvereiste op te nemen binnen de betreffende bestemmingen. Dit zou kunnen leiden tot tegenstrijdigheden met de ontwikkelingsruimte die - na zorgvuldige afweging - het bestemmingsplan juist nog wel biedt.

## 5. Overige opmerkingen

- A. In de toelichting wordt ter informatie een overzichtlijst toegevoegd van de in het plangebied voorkomende rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en de beeldbepalende panden.
- B. Abusievelijk is in de toelichting nog het Natuurgebiedsplan Gelderse Vallei opgenomen. Gelet op de reactie wordt het tekstgedeelte over dit plan vervangen door een tekstgedeelte over het Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug. Indien bij het opstellen van het bestemmingsplan in ontwerp het Natuurbeheerplan Utrecht reeds in werking is, wordt daarover, en niet over het Natuurgebiedsplan Utrechtse Heuvelrug, een tekstgedeelte opgenomen in de toelichting.
- C. In principe zijn in het bestemmingsplan die ontwikkelingen meegenomen, waarvan voldoende zeker is dat al lopende planologische procedures en/of vergunningsaanvragen afgerond zijn of kunnen worden, zoals één en ander is aangevraagd. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat

hetgeen is aangevraagd, en mogelijk reeds verleend, niet of niet adequaat is verwerkt in dit bestemmingsplan. Middels een vooroverleg- of inspraakreactie hebben de aanvragers ons hier zelf veelal reeds op gewezen. Zo zijn van onder meer instantie 3.3 (paragraaf 3.3), inspreker 4.9 (paragraaf 4.9), inspreker 4.35 (paragraaf 4.35) en inspreker 4.40 (paragraaf 4.40) dergelijke reacties ontvangen. In deze nota zullen wij bij de betreffende reactie per geval aangeven c.q. motiveren of een ontwikkeling alsnog (adequaaf) wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In alle gevallen zijn de in dat verband de meest recente gegevens, behorende bij lopende of afgeronde procedures of aanvragen, opgevraagd. Bij elke reactie is separaat benoemd of en op welke wijze de plankaart, regels en/of toelichting worden aangepast.

### **Conclusie**

In verband met het provinciaal belang zullen de van gemeentewege voorgestelde aanpassingen op de opmerkingen van <instantie> worden verwerkt in het bestemmingsplan.

## **3.2 Instantie 3.2**

### **Reactie**

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009, ontvangen op 8 mei 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur-inspecteur van de VROM-Inspectie regio Noord-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zo veel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.

### **Overwegingen**

De overlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.

### **Conclusie**

De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **3.3 Instantie 3.3**

### **Reactie**

Naar aanleiding van de ontvangst van bovenvermelde brief en het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn 2009 zend ik u bijgaand namens de Staatssecretaris van <instantie> mijn opmerkingen en verzoeken tot aanpassing van het voorliggende voorontwerp.

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor het gereedkomen van dit voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn 2010. Er is een langdurig traject van visievorming en overleg aan voorafgegaan en vanaf 1997 zijn jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen voor het plangebied. Met het thans voor overleg en reactie beschikbare voorontwerp is een belangrijke stap gezet om te komen tot een bestemmingsplan dat, zoals in de Inleiding is vermeld, actueel en flexibel is en inspeelt op de toekomstige ontwikkelingen.

Hieronder volgen mijn opmerkingen en verzoeken tot aanpassing, eerst per hoofdstuk van het deel Toelichting en het deel Regels, gevolgd door enkele meer gedetailleerde tekstuele opmerkingen per pagina en tenslotte de beantwoording van uw specifieke vraag met betrekking tot externe veiligheid.

## 1. Inleiding

Binnen het plangebied zijn twee militaire objecten gelegen, zijnde het (ondersteunende) Militaire Revalidatie Centrum Aardenburg (afgekort tot MRC) en de operationele Van Braam Houckgeestkazerne (afgekort tot VBHKaz).

Als gevolg van de herstructurering van de krijgsmacht in de afgelopen jaren, de ruimtelijke consequenties die daaruit voortvloeien alsmede nieuwe eisen op onder andere het gebied van duurzaamheid, leef- en werkmilieu, efficiënte bedrijfsvoering et cetera, voorziet <instantie> voor beide locaties belangrijke ontwikkelingen in de komende jaren. Deze voorziene ontwikkelingen staan beschreven in structuur- en ontwikkelingsplannen voor het MRC (vastgesteld d.d. juni 2006) en de VBHKaz (juni 2005 en juli 2006, actualisatie van deze plannen is momenteel gaande). In de structuur en ontwikkelingsplannen uit 2006 staan de toekomstige ontwikkelingen voor de lange termijn (10 – 20 jaar) beschreven.

De structuur- en ontwikkelingsplannen voor het MRC betreffen herziene en geactualiseerde versies van de door u in het Voorontwerp vermelde plannen uit respectievelijk 1996 en 1997.

De bovenvermelde plannen en/of werkversies daarvan zijn in de afgelopen jaren gepresenteerd aan uw gemeente en zijn onderwerp van overleg geweest op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau.

De ontwikkelingen zoals opgenomen in bovengenoemde plannen voor de VBHKaz en het MRC worden door <instantie> als richtinggevend en essentieel beschouwd voor een duurzame, doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering op de objecten.

## 2. Opmerkingen instantie 3.3 per hoofdstuk

### A. Hoofdstuk 3: Functionele analyse

In het voorontwerp is naar mijn mening helaas onvoldoende rekening gehouden met de bestaande ontwikkelingsplannen voor zowel het Militaire Revalidatie Centrum Aardenburg als de operationele Van Braam Houckgeestkazerne. Dit ondanks het feit dat de plannen van <instantie> voor deze objecten, zoals hierboven reeds vermeld, uitgebreid zijn gepresenteerd en besproken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug (respectievelijk de voormalige gemeente Doorn).

In Hoofdstuk (H)3 Functionele analyse staat onder 3.7 slechts summier vermeld dat <instantie> de wens heeft geuit om de VBHKaz uit te willen breiden en dat in 1997 een inrichtingsplan voor het MRC is gepresenteerd dat gebaseerd was op het structuur- en ontwikkelingsplan uit 1996. Ik wil opmerken dat in dit hoofdstuk voorbij wordt gegaan aan het intensieve overleg dat in de periode 2004 - 2007 over de ontwikkelingsplannen voor het MRC en de VBHKaz heeft plaatsgehad en de waardering en in beginsel positieve reactie van de gemeente op deze plannen. Met betrekking tot de VBHKaz betreft het de voorgenomen gefaseerde (her)ontwikkeling van het object, die onder andere moet leiden tot het oplossen van de ruimtebehoefte en het al vele jaren bestaande parkeerprobleem.

Voorts wil ik opmerken dat het onder H3.7 aangehaalde plan van het MRC uit 1996 is verouderd. In 2004 respectievelijk 2006 zijn geactualiseerde plannen aan de gemeente gepresenteerd. Nadere toelichting: de plannen van <instantie> voor beide objecten houden kort samengevat in het realiseren van een ruimtelijke en functionele herindeling leidend tot een ruimtelijke opwaardering van beide objecten. Hiermee kan voldaan worden aan onder andere (a) de ruimtebehoefte van <instantie> (middels nieuwbouw en renovatie), (b) hedendaagse normen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid, werkmilieu, revalidatiezorg et cetera en (c) een goede aansluiting van het bebouwde deel van beide objecten op de omgeving (natuur, landgoed en buitenplaats, sport en wonen).

Het bovenstaande leidt tot het volgende verzoek.

### Verzoek

Onder verwijzing naar uw uitgangspunt dat *“bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen van de in het plangebied aanwezige kazerne”* (als vermeld in Hoofdstuk 2.1 Rijksbeleid onder Structuurschema Militaire Terreinen 2 (PKB)/2002, Gevolgen voor visie en planopzet) verzoek ik u de volgende punten te vermelden en/of te verwerken bij de inventarisatie en analyse in Hoofdstuk 3, bij de Gebiedsvisie in Hoofdstuk 4 en bij de Hoofdropzet voor de bestemmingen in Hoofdstuk 5:

- a) de eerder door <instantie> verstrekte informatie over de toekomstige ontwikkelingen op de VBHKaz en het MRC;
- b) de in beginsel positieve reactie van de gemeente en welwillende houding op de gepresenteerde plannen. Met betrekking tot dit punt verwijst ik, naast de mondelinge contacten en emailcorrespondentie, naar uw brief van 16 oktober 2006 (kenmerk 2006041 OA208/U06.07995) aan <instantie>. Dit betrof een brief naar aanleiding van de aanvraag voor een aanlegvergunning ten behoeve van het aanleggen van tijdelijke parkeerplaatsen ter plaatse van het sportterrein van de VBHKaz;
- c) het sinds 2000 geregeld herhaald verzoek van <instantie> om verhoging van het bouwpercentage naar 30% en de bouwhoogte naar 14 m voor het militair bestemde gedeelte van de VBHKaz (n.b.: in een concept-versie uit 2004 van het bestemmingsplan buitengebied was aan dit verzoek van <instantie> gehoor gegeven en waren een bouwpercentage van 30% en een hoogte van 14 m opgenomen).

### B. Hoofdstuk 5 en deel Regels

De analyses in hoofdstuk 2 en 3 en de visie in hoofdstuk 4 resulteren voor de militaire objecten in te beperkte uitbreidings-/ontwikkelingsmogelijkheden (maximaal 15% t.o.v. het bestaande bebouwde oppervlak), zoals beschreven in hoofdstuk 5 en gedetailleerd uitgewerkt in het deel Regels (artikel 9 en artikel 12).

De in artikel 9 en 12 aangegeven maximale oppervlakte aan gebouwen binnen de bestemmingsvlakken “Maatschappelijk”, alsmede de op de plankaart aangegeven nadere bouwcontouren binnen het terrein van het MRC en binnen het sportterrein behorend bij de VBHKaz (om de bestaande bebouwing heen), betekenen een ernstige inperking van de bestaande rechten, zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd voor de daarin aangeduide bestemmingen “verzorgingscentrum” (MRC), “militair terrein” en “sportvelden”. Deze beperkingen zijn in tegenspraak met het gestelde in hoofdstuk 4 Gebiedsvisie t.a.v. de “bijzondere complexen” waartoe het MRC (“zorginstelling”) waarschijnlijk gerekend wordt en mogelijk, maar dat is niet duidelijk, ook de VBHKaz. Hierin staat vermeld dat *“voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bijzondere complexen wordt uitgegaan van de ontwikkelingsmogelijkheden uit het nog vigerende bestemmingsplan”*.

De aangegeven maximale oppervlakte aan gebouwen en de aangegeven bouwcontouren zijn onvoldoende om de ontwikkelingsplannen van <instantie> voor beide objecten te kunnen realiseren. Het belet <instantie> derhalve om beide objecten op een duurzame, doelmatige en efficiënte wijze te (her)inrichten en de objecten de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven. Dit wordt door mij onwenselijk geacht en is evenmin in lijn met het gevoerde overleg van <instantie> met de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de afgelopen jaren (zie ook de opmerking hierover onder A). Daarnaast staat een dergelijke inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden op gespannen voet met het rijksbeleid t.a.v. militaire objecten zoals dat opgenomen is in het Structuurschema Militaire Terreinen 2 en de onlangs vastgestelde Amvb Ruimte (hoofdstuk 5), waarin tevens de doorwerking van vastgesteld rijksbeleid in bestemmingsplannen is geregeld.

Voor de goede orde wordt hier nog opgemerkt dat op de terreingedeelten die onderdeel uitmaken van de buitenplaatsen Aardenburg en Beukenrode en als hoofdbestemming "Natuur" hebben, geen of beperkte ontwikkelingen zijn voorzien. Eventuele ontwikkelingen worden afgestemd en gaan uit van volledig behoud en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van de betreffende terreindelen.

Het bovenstaande leidt tot het volgende verzoek.

#### Verzoek

Ik verzoek u de volgende punten te vermelden of te verwerken in hoofdstuk 5 Hoofdpuzet voor de bestemmingen en in het deel Regels:

- a) in het voorontwerp duidelijk aan te geven onder welke categorie(en) de militaire objecten VBHKaz en MRC geacht worden te vallen; in de voorliggende versie is niet duidelijk of de objecten vallen onder:
  - (a) de categorie niet-agrarische bedrijven en instellingen (H3.7) c.q. niet-agrarische functies (H5.6) en/of onder
  - (b) de categorie buitenplaatsen, landgoederen en bijzondere complexen (H4) en/of onder
  - (c) Recreatie, sport en maatschappelijke instellingen (H5.7).Afgezien van het bovenstaande verzoek ik u om de twee militaire objecten onder de categorie "Bijzondere complexen" te rangschikken zoals vermeld onder hoofdstuk 4 met de daar gegeven nadere toelichting. Dit lijkt het meest geëigend. Ik verzoek u de twee objecten hier expliciet te vermelden en deze categorie als zodanig ook in hoofdstuk 5 onder 5.7 op te nemen;
- b) de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan (Gemeente Doorn Bestemmingsplan "Landelijk gebied, 3P herziening d.d. 7 december 1981) geheel over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit is in lijn met het gestelde onder hoofdstuk 4 "Bijzondere complexen";
- c) aanvullend op het voorgaande om op basis van eerdere positieve reacties van de gemeente te voldoen aan het herhaald verzoek van <instantie> tot aanpassing van het bouwpercentage (van 25% naar 30%) en de bouwhoogte (naar 14m) voor het object VBHKaz.;
- d) eveneens aanvullend op het voorgaande het bouwoppervlak voor het sportveld behorend tot de VBHKaz aan te passen zoals hieronder nader wordt aangegeven;
- e) de (her)inrichting mogelijk te maken zoals opgenomen in de diverse plannen die in de afgelopen jaren aan de gemeente zijn voorgelegd en besproken.  
Per object staan hieronder de (toekomstige) ruimtebehoeften uit deze plannen vermeld. Ik verzoek u om artikel 9 en 12 overeenkomstig aan te passen;
- f) VBHKaz (in art.9: Mariniersweg 7; kazerne):
  - a) max. oppervlakte gebouwen van 45997 m<sup>2</sup> vergroten tot 52130 m<sup>2</sup>
  - b) max. goothoogte van 12 m verhogen tot 14 m
  - c) max. bouwhoogte gebouwen van 12 m verhogen tot 14 m

### *Toelichting*

Ad a) dit komt neer op een bebouwingspercentage van 30% van de oppervlakte met de bestemmingsaanduiding "militair terrein" (totaal 173.761 m<sup>2</sup>) uit het vigerende bestemmingsplan (hierin is 25% opgenomen);

Ad b) in het vigerende bestemmingsplan geldt alleen een goothoogte van 11 m.

g) VBHKaz Sportterrein (in art.12: Mariniersweg ong.; sporthal):

- a) max. oppervlakte gebouwen van 3631 m<sup>2</sup> vergroten tot 4800 m<sup>2</sup>
- b) max. goothoogte van 4m verhogen tot 10 m
- c) max. bouwhoogte gebouwen van 8 m verhogen tot 10 m
- d) het op de plankaart aangegeven nadere bouwvlak laten vervallen

### *Toelichting*

Ad a) dit komt neer op een bebouwingspercentage van 8,5% van de oppervlakte met de bestemmingsaanduiding "sportvelden" (totaal 56809 m<sup>2</sup>) uit het vigerende bestemmingsplan;

Ad d) in het vigerende bestemmingsplan is geen nadere bouwcontour aangegeven; in de plannen van <instantie> zijn enkele nieuwe sportfuncties en gebouwen opgenomen die buiten het aangegeven bouwvlak vallen.

h) MRC (in art.9: Dribergsestraatweg 1; revalidatiecentrum):

- a) max. oppervlakte gebouwen van 13355 m<sup>2</sup> vergroten tot 19904 m<sup>2</sup>
- b) max. goothoogte van 4 m verhogen tot 10 m
- c) max. bouwhoogte gebouwen van 8 m verhogen tot 10 m
- d) op de plankaart aangegeven nadere bouwvlakken laten vervallen
- e) handhaven van het totale oppervlak "verzorgingscentrum"

### *Toelichting*

Ad a) dit komt neer op een bebouwingspercentage van 9% van de oppervlakte met bestemmingsaanduiding "verzorgingscentrum" (totaal 221.155 m<sup>2</sup>) uit het vigerende bestemmingsplan (hierin is 9% opgenomen);

Ad b en c) in het vigerende bestemmingsplan geldt alleen een goothoogte van 10 m;

Ad d) in het vigerende bestemmingsplan zijn geen nadere bouwcontouren aangegeven; de aangegeven bouwvlakken in het voorontwerp belemmeren de (her)inrichtingsplannen;

Ad e) zie onder C. Plankaart.

## C. Plankaart

Op de plankaart zijn naast de (hoofd)bestemmingsaanduidingen tevens, in geval van het MRC, de grenzen van de totale bestemmingsvlakken "Maatschappelijk" en die van "Natuur met dubbelbestemming WR-LB" gewijzigd ten opzichte van de overeenkomstige bestemmingsvlakken op de vigerende plankaart (met bestemmingsaanduidingen respectievelijk "verzorgingscentrum", "bos- en natuurgebied" en "bosgebied II". Per saldo is het vlak "Maatschappelijk" verkleind (van 221.155 m<sup>2</sup> naar 208.661 m<sup>2</sup>) en het vlak "natuur/WR-LB1" vergroot. Bij het toepassen van een bebouwingspercentage leidt dit tot een vermindering van het totaal te bebouwen oppervlak (m<sup>2</sup>) binnen het vlak "Maatschappelijk". Zoals onder B. reeds opgemerkt, komt deze aanpassing van de plankaart in het voorontwerp neer op een inperking van bestaande rechten, zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bovendien zijn op het bestemmingsvlak "Maatschappelijk" nadere bouwcontouren ingetekend om de bestaande bebouwing heen en zijn per bouwvlak goot- en bouwhoogten aangegeven. Deze nadere aanduidingen beperken de bouw mogelijkheden (locaties en oppervlakte) nog verder.

Het bovenstaande leidt tot het volgende verzoek.

### Verzoek

Ik verzoek u de volgende aanpassingen op de plankaart door te voeren:

- a) het bestemmingsvlak "verzorgingscentrum" van de vigerende plankaart volledig over te nemen op de plankaart van het voorontwerp onder de nieuwe bestemmingsaanduiding "maatschappelijk";
- b) de maximale oppervlakte aan gebouwen uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven (gebaseerd op een bebouwingspercentage van 9%, als nader aangegeven en toegelicht onder B);
- c) de nadere bouwvlakken binnen het bestemmingsvlak "Maatschappelijk" te laten vervallen;
- d) de bouwhoogte van 10 m uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen voor het gehele vlak "Maatschappelijk" en de voorgestelde goot- en bouwhoogten te laten vervallen.

### **3 Aanvullende opmerkingen per pagina**

#### Hoofdstuk 2 Beleidskader onder 2.1 Rijksbeleid

*p. 7 onder Nota Ruimte*

Voor de volledigheid toevoegen:

- Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid d.d. juni 2008 (Realisatieparagraaf)
- Amvb Ruimte (Ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) vastgesteld d.d. 29 mei 2009

*p. 10 Structuurschema Militaire Terreinen 2 (PKB)/2002 (afgekort SMT-2)*

Opmerking: dit betreft deel 1 van het SMT-2 (d.d. 2002), voor de volledigheid dienen hierbij ook deel 2 en 3 van het SMT-2 (d.d. juni 2004) en deel 4 (d.d. nov 2006) te worden vermeld. Verder kan inmiddels ook verwezen worden naar Hoofdstuk 5 van de hierboven aangegeven Amvb Ruimte. Middels deze Amvb is onder andere de doorwerking geregeld van vastgesteld rijksbeleid inzake ruimtelijke aangelegenheden waaronder die, welke specifiek voor militaire objecten en terreinen van toepassing zijn.

#### Hoofdstuk 3 Functionele analyse onder 3.7 Niet-agrarische bedrijven en instellingen

*p. 60 onder huidige situatie*

Opmerking 1: in de tekst wordt gemeld dat <instantie> de wens heeft geuit de VBHKaz uit te willen breiden. Dit is wel zeer algemeen en summier gesteld. Ik verzoek u hieraan het volgende toe te voegen: "Defensie heeft daartoe in de periode 2005 - 2007 structuur- en ontwikkelingsplannen gepresenteerd en een concept inrichtingsplan aangeboden. In dat kader heeft Defensie verzocht om een verhoging van het bouwpercentage en de bouwhoogte op het bestaande bebouwde militaire deel van het object VBHKaz".

Opmerking 2: Er wordt gerefereerd aan de presentatie van een inrichtingsplan voor het MRC in april 1997 dat gebaseerd is op het structuur- en ontwikkelingsplan van 10 oktober 1996. Dit betreft verouderde plannen. Deze plannen zijn inmiddels geactualiseerd in 2003/2004 en laatstelijk in juni 2006. Concepten en werkversies van deze plannen zijn tijdens de diverse overleggen van <instantie>/DVD West met de gemeente gepresenteerd en besproken.

*p. 61 onder ontwikkelingen*

Opmerking: naar aanleiding van de zinsnede "van de bestaande bedrijven zijn geen aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden bekend die bij de planvorming meegenomen dienen te worden", wil ik met verwijzing naar het hierboven gestelde, opmerken dat <instantie> haar uitbreidings-/ontwikkelingsplannen de laatste jaren uitgebreid aan de gemeente bekend heeft gesteld middels presentaties, overhandiging en overleggen op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau.

*p. 73 onder Munitieopslag*

Opmerking: de A, B en C veiligheidszones zijn vervallen. Het is niet nodig om nadere beperkingen in de regels en op de plankaart op te nemen (zie ook hieronder onder antwoord op vraag met betrekking tot externe veiligheid).

#### Hoofdstuk 4 Gebiedsvisie

*p. 79 onder Wonen en werken; het gestelde voor niet-agrarische bedrijven*

Opmerking: in hoofdstuk 3.7 slaan de VBHKaz en het MRC opgenomen onder het themaveld “niet-agrarische bedrijven en instellingen”.

Zoals hierboven onder B al is opgemerkt, is de aangegeven ontwikkelingsruimte voor de categorie “niet-agrarische bedrijven” voor <instantie> volstrekt onvoldoende om haar ontwikkelingsplannen te realiseren. Het verzoek luidt dan ook om de militaire objecten van deze categorie uit te zonderen en deze objecten in de categorie “bijzondere complexen” onder te brengen.

*p. 84 onder Bijzondere complexen*

Zie voorgaande opmerkingen en verzoek.

#### Hoofdstuk 5 Hoofdpuzet voor de bestemmingen

*p.87 onder 5.1 Inleiding en 5.2 Flexibel en ontwikkelingsgericht*

Opmerking: in zijn algemeenheid kan <instantie> zich goed vinden in de hier geformuleerde doelen en opzet van het bestemmingsplan. Onderhavige reactie van <instantie> en verzoeken tot aanpassing en actualisering sluiten naar mijn mening hier volledig op aan.

*p. 99 onder 5.6 Bedrijven; regeling bestaande bedrijven*

Opmerking: zie mijn voorgaande opmerkingen onder p. 79 onder Wonen en werken; het gestelde voor niet-agrarische bedrijven.

### **Antwoord op vraag met betrekking tot externe veiligheid**

Naar aanleiding van uw vraag betreffende het opnemen van een veiligheidszone in het kader van de externe veiligheid kan ik u medelen dat dit gezien de aard van de opgeslagen munitie en de bijzondere constructie van de munitiebunkers niet nodig is.

Als u naar aanleiding van deze brief reactie nog nadere vragen of opmerkingen hebt, dan kunt u contact opnemen met de steller van deze brief. Voorts ben ik gaarne bereid een en ander in een overleg nog nader toe te lichten.

### **Overwegingen**

#### *Algemeen*

In verband met gewijzigde inzichten kan niet een volledig beroep worden gedaan op afspraken uit het verleden. Inmiddels is de Wro in werking. Dit bestemmingsplan is een actualisatie op basis van gewijzigde wettelijke omstandigheden. Ook is op grond van het huidige provinciale beleid maar een beperkte ruimtelijke ontwikkeling mogelijk in het plangebied.



### *Puntsgewijs*

1. In de toelichting wordt de tekst in paragraaf 3.7 geactualiseerd. Niet langer zal verwezen worden naar het structuur- en ontwikkelingsplan van 10 oktober 1996 en het inrichtingsplan uit 1997, maar naar de herziene en geactualiseerde versies.
2. A.
  - a. Gezien de systematiek van dit bestemmingsplan is ten aanzien van de ontwikkelingsruimte voor de VBHKaz en het MRC in eerste instantie uitgegaan van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening". Vervolgens is, vanuit de ligging van de militaire terreinen in relatie tot de EHS, bekeken of, op welke wijze en in welke mate deze mogelijkheden beperkt dienen te worden, gelijk kunnen blijven c.q. vergroot mogen worden. Daarbij is erop gelet dat vooral voor functies binnen de EHS geldt dat pas dan aan de hand van concrete plannen te beoordelen is of een bepaalde ontwikkeling(sruimte) ruimtelijk aanvaardbaar is. Op dit moment is er wat betreft de aangehaalde toekomstige ontwikkelingen (nog) geen sprake van lopende planologische procedures of vergunningsaanvragen. Dit houdt in dat als de nu nog toekomstige ontwikkelingen tot concrete plannen zijn uitgewerkt en zij uitkomen boven, of anderszins afwijken, van de door dit plan geboden ontwikkelingsruimte, er (alsnog) een afzonderlijke planologische procedure dient te worden gevolgd.
  - b. Verwezen wordt naar de overweging onder 2.A.a.
  - c. In tegenstelling tot het terrein van het MRC ligt het terrein van de VBHKaz in zijn geheel buiten de EHS. Vanuit dit oogpunt gezien is het niet bezwaarlijk tegemoet te komen aan de aldaar aanwezige ruimtebehoefte. Het gewenste bebouwingspercentage wordt daarom aan het bijbehorende bestemmings- en bouwvlak toegekend. Dit betekent dat in artikel 9 van de regels voor Mariniersweg 7 de maximale oppervlakte wordt aangepast naar 52.130 m<sup>2</sup>. Wel is het, vanwege de omliggende woonbebouwing, ongewenst toe te staan dat op het gehele terrein gebouwen gebouwd mogen worden tot een goot- en bouwhoogte van 14 meter. Voor dat deel van het terrein en dus het bestemmings- en bouwvlak, dat in de nabijheid ligt van die woonbebouwing (het oostelijke gedeelte), worden daarom de maximale goot- en bouwhoogte gesteld op 12 meter. Middels een scheidingslijn wordt het verschil in hoogten op de plankaart aangegeven.
- B.
  - a. De opmerking wordt verwerkt in het bestemmingsplan. In de toelichting worden allebei de militaire objecten opgenomen onder de categorie "Bijzondere complexen". Hierbij wordt ook specifiek aangegeven dat de VBHKaz buiten de EHS ligt en het MRC binnen de EHS ligt.
  - b. In hoofdstuk 4 van de toelichting is aangaande bijzondere complexen niet slechts aangegeven dat ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze complexen uitgegaan wordt van de ontwikkelingsmogelijkheden uit het nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening". Vermeld is tevens dat voor de complexen die zijn gelegen binnen de groene contour in het streekplan (= EHS) bedrijfsontwikkeling en ruimtelijke plannen getoetst worden op wenselijkheid en aan het 'nee, tenzij' regime. Voor het MRC betekent dit dat de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan niet zonder meer overgenomen zijn, terwijl dat met betrekking tot de VBHKaz wel gebeurd is.
  - c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.A.c.
  - d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.B.g.
  - e. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.A.a.
  - f. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.A.c.
  - g. Ten aanzien van de sporthal zal worden uitgegaan van de mogelijkheden, geboden door het nu nog vigerende bestemmingsplan. Het betreft in dat verband een sporthal van 50 meter bij 40 meter en een goothoogte van 10 meter. De feitelijke situatie is wel dat er nagenoeg een ver-

dubbeling van de oppervlakte aan bebouwing heeft plaatsgehad, terwijl de goot- en nokhoogte beperkt zijn gebleven. Daarnaast is in het gebied rond de sporthal thans sprake van parkeerdruk en parkeerproblemen. Gelet hierop is het gewenst de uitbreidingsmogelijkheden voor de sporthal te beperken, zowel in oppervlakte als qua hoogte en locatie, zonder dat er een inbreuk gemaakt wordt op de gebruiks- en bouw mogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening". Op de plankaart blijft daarom een bouwvlak in stand, met dien verstande dat binnen dat vlak een maximale oppervlakte aan gebouwen gerealiseerd kan worden van 3.631 m<sup>2</sup>, met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 10 meter. Voor alle toekomstige plannen, die boven deze ontwikkelingsruimte uitkomen, moet een afzonderlijke planologische procedure worden gevolgd (zie ook de beantwoording onder punt 2.A.a.).

- h. Het terrein van het MRC is voor het overgrote deel gelegen in de EHS. Wat grotere terreingedeelten, die geen onderdeel uitmaken van de EHS, zijn de tuin aan de voorzijde van Villa Aerdenburg, de locatie van het recent uitgebreide hoofdgebouw en de atletiekbaan alsmede het aansluitende weiland. Daarnaast vallen vooral de huidige wegen en paden buiten de EHS. De EHS beslaat wel meerdere van de bestaande gebouwen op het terrein. Aangezien ontwikkelingen binnen de EHS in principe niet zijn toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden daarvan aantasten, is het niet aanvaardbaar om de regeling uit het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening" zonder meer één op één over te nemen. Het is van wezenlijk belang af te kunnen wegen of het aanvaardbaar is een gewenste uitbreiding op de daarvoor beoogde locatie toe te staan.

Vanuit deze optiek is het MRC in het voorontwerpbestemmingsplan zo veel mogelijk strak begrensd: het is niet langer gewenst bij recht toe te staan dat overall op het terrein gebouwd kan worden, mits een zeker maximaal bebouwingspercentage maar niet overschreden wordt. Op de plankaart is daartoe de omvang van het bestemmingsvlak beperkt, is de bestaande bebouwing binnen een achttal afzonderlijke bouwvlakken gebracht en is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Daarnaast zijn er alleen via ontheffing mogelijkheden tot uitbreiden geboden. Dit houdt onder andere in dat in de regels is bepaald dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen direct ook de maximale oppervlakte aan gebouwen vormt. In eerste instantie is bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte uit het vigerende bestemmingsplan (19.904 m<sup>2</sup>) dan ook niet overgenomen.

Wij zijn ons ervan bewust dat het vigerende bestemmingsplan het MRC ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden biedt en dat de regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan leidt tot een inperking van deze mogelijkheden. Echter, uit nader overleg met <instantie> volgt dat het sportgebouw aan de zuidoostzijde van het terrein per direct aan vervanging toe blijkt te zijn en dat de gewenste nieuwbouw voorzien is pal naast dit gebouw. Daarbij geldt wel dat het huidige gebouw niet eerder gesloopt wordt dan dat de nieuwbouw gereed is. Omdat de betreffende gronden, evenals een deel van de binnen de acht bouwvlakken gelegen gronden, niet tot de EHS behoren en er sprake is van een concreet voornemen, willen wij het MRC bij nader inzien beleidsmatig toch bij recht ontwikkelingsruimte bieden, zij het in beperkte mate. Enerzijds zal, ten behoeve van het invulling kunnen geven aan de nieuwbouw van het sportgebouw, het meest zuidoostelijk gelegen bouwvlak in oppervlakte worden verdubbeld, en wel in westelijke richting. Daarnaast zal de maximale oppervlakte aan gebouwen gesteld worden op 16.630 m<sup>2</sup>. Op deze wijze kan het MRC op basis van dit bestemmingsplan de noodzakelijke uitbreidingen realiseren en zijn de mogelijke locaties daarvoor vastgelegd (alleen binnen het bouwvlak), maar is de maximaal te bebouwen oppervlakte ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan gehalveerd.

Voor het overige wordt niet aan dit verzoek van <instantie> tegemoet gekomen. Door de ligging van het terrein in de EHS wordt het van zwaarwegender belang geacht om af te kunnen wegen of het aanvaardbaar is de gewenste bebouwing of maatvoering op de beoogde locatie toe te staan, indien er behoefte is aan uitbreiding en deze niet binnen de mogelijkheden past, die door dit bestemmingsplan worden geboden. De door <instantie> aangehaalde toekomstige ontwikkelingen zijn voorts (nog) niet concreet (genoeg), zodat er ook vanuit dat oogpunt geen reden bestaat het verzoek verder dan wel volledig te honoreren. Niet eerder dan aan de hand van concrete plannen is te beoordelen of de gevraagde ontwikkeling(sruimte) ook ruimtelijk aanvaardbaar is. Mocht een concreet plan zelfs de mogelijkheden overstijgen, die dit bestemmingsplan biedt, dient alsnog een afzonderlijke planologische procedure te worden gevolgd. In die procedure moet vooral aangetoond worden dat van een significant negatieve aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS geen sprake is ('Nee, tenzij' toetsing).

- C.
- a. Verwezen wordt allereerst naar de beantwoording onder 2.B.h. Bij nader inzien zijn wij bovendien van mening dat de plankaart van het vigerende plan zelfs aanleiding geeft het bestemmingsvlak, zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is vastgelegd, nog enigszins te verkleinen. De gronden aan de zijde van de Dribergsestraatweg en tot aan de zijgevels van Villa Aerdenburg zijn in het vigerend bestemmingsplan tot "Bosgebied II" bestemd; volgens de bijbehorende voorschriften mag er geheel niet worden gebouwd. Omdat zij wel deel uitmaken van de EHS, is voor deze gronden de bestemming "Natuur" meer op zijn plaats. Daarbij laten luchtfoto's en de provinciale detailkaart betreffende de EHS zien dat het centrale gedeelte van het terrein een aaneengesloten, bosrijk terreingedeelte betreft, dat vrij is van enige bebouwing en op enkele paden na volledig tot de EHS behoort. Ook al omdat op dit terreingedeelte grotendeels de dubbelbestemming "Waarde – Landgoed en buitenplaats" van toepassing is, verdient het voorkeur ook dit terreindeel de bestemming "Natuur" toe te kennen.
  - b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.B.h.
  - c. Verwezen wordt in eerste instantie naar de beantwoording onder 2.B.h. Wel dient aangetekend te worden dat bij nadere beschouwing gebleken is dat een aantal kleinere gebouwen op het terrein niet binnen een bouwvlak is gebracht. Dit zal alsnog gebeuren, inclusief bijbehorende aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte.
  - d. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.B.h.
3. p.7: Naar aanleiding van de opmerking worden, voor de volledigheid, in de toelichting teksten toegevoegd over 'Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid' (d.d. juni 2008) en de 'AMvB Ruimte' (zoals vermeld in het ontwerp van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat 29 mei 2009 is vastgesteld).
- p. 10: In paragraaf 2.1 wordt de beschrijving van het Structuurschema Militaire Terreinen 2 (SMT-2) aangevuld met deel 2, 3 en 4 van het SMT-2. Ook wordt in de beschrijving verwezen naar hoofdstuk 5 van de 'AMvB Ruimte' (doorwerking van vastgesteld rijksbeleid).
- p. 60: De opmerkingen worden conform verwerkt. Zie ook de beantwoording onder 1.
- p. 61: Naar aanleiding van de opmerking wordt de zinsnede aangepast.
- p. 73: Zie de beantwoording onder 4.
- p. 79: Ingestemd wordt met de opmerking. In de toelichting worden de VBHKaz en het MRC toegevoegd aan 'Bijzondere complexen' en voor beide worden de ontwikkelingsmogelijkheden benoemd.
- p. 84: Zie de reactie onder p. 79.
- p. 87: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- p. 99: Zie de reactie onder p. 79.

4. Gezien de opmerking zijn rondom de munitiebunkers van de VBHKaz de A, B en C veiligheidszones in het kader van de externe veiligheid komen te vervallen, vanwege de aard van de opgeslagen munitie en bijzondere constructie van de munitiebunkers. Op de plankaart, in de regels en in de toelichting wordt dit aangepast.

## Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Overeenkomstig de bovenstaande beantwoordingen worden op onderdelen wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, regels en op de plankaart.

## 3.4 Instantie 3.4

### Reactie

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009.

### Analyse

In grote lijnen kunnen wij ons vinden in uw analyse van de huidige situatie van de landbouw in het buitengebied van Doorn. Op bladzijde 54 schetst u dat “het aanwezige kleinschalige cultuurlandschap en de dichtheid aan bedrijven in grote delen van de gemeente, en de relatief kleine en verspreid liggende kavels, zijn voor de landbouw – die op de Europese en wereldmarkt is georiënteerd – een concurrentienadeel” (einde citaat).

Voor de ontwikkelingen op de middellange termijn geeft u scherp aan (bladzijde 56) welke knelpunten de landbouw in het buitengebied ondervindt, namelijk “de beperkte bedrijfsoppervlakte, de verwevenheid tussen landbouw en natuur, de matige verkaveling en de hoge grondprijzen. Zonder een verbetering van de verkaveling, een beperkte ontmenging door bedrijfsverplaatsing, zal een duurzame ontwikkeling van het gebied niet te realiseren zijn” (einde citaat).

### 1. Mogelijkheden hervestiging

De landbouw ondervindt dagelijks de door u geschetste nadelen. Het gebied van de Langbroekerwetering is niet alleen een prachtig gebied om te wonen of te beleven vanuit een recreatieve optiek. Het is ook productiegebied voor agrarische bedrijven waar ondernemers een boterham proberen te verdienen. Wij vinden het daarom een gemiste kans dat uw eigen analyse geen nadere uitwerking heeft gekregen in het voorontwerp van het bestemmingsplan.

Momenteel heeft <instantie> het initiatief genomen om te komen tot een planmatige herverkaveling in het Langbroekerweteringgebied, waar het buitengebied van Doorn onderdeel van uitmaakt. Juist om het gebied aantrekkelijk en levendig te houden met een verantwoorde mix van landbouw, landgoederen en natuur, is een herverkavelingsproject van doorslaggevend belang voor de toekomst.

Het is nu een uitgelezen moment om de kaders daarvoor mogelijk te maken in het op te stellen bestemmingsplan. In het hele Langbroekerweteringgebied voorzien we een beperkt aantal bedrijfsverplaatsingen (circa vijf), waarmee tegemoet kan worden gekomen aan een duurzame ontwikkeling van het gebied.

Daarmee zou de landbouw weer vooruit kunnen, door een stevige verbetering van de verkaveling. Maar bedrijfsverplaatsingen maken ook natuurontwikkelingen mogelijk en kan het een bijdrage leve-

ren aan de leefbaarheid door verplaatsing van intensieve veehouderijen vanuit de dorpsrand naar meer naar buiten, hetgeen tevens bijdraagt aan de realisering van de doelen van het Reconstructieplan.

Wij willen ons de komende tijd sterk maken voor een dergelijke ontwikkeling, in de overtuiging dat met bedrijfsontwikkeling alle functies in de Langbroekerwetering zijn gediend. Maar wij willen die hervestiging van agrarische bedrijven nadrukkelijk óók mogelijk maken in het gebied zelf. Daarom achten wij het van groot belang dat u deze ontwikkeling steunt vanuit het op te stellen bestemmingsplan. Daarmee geeft u ook uitwerking aan uw eigen analyse van de knelpunten die de landbouw ondervindt. In het voorontwerpplan is echter iedere nieuwe vestiging uitgesloten. Wij verzoeken u dringend om hiervoor, op basis van uw eigen analyse, toch de mogelijkheden te bieden. Graag willen wij met u over het bovenstaande in gesprek gaan en zullen daarvoor het initiatief nemen.

## *2. Archeologische waarde*

Daarnaast moet ons van het hart dat het overgrote deel van de cultuurgronden en de bouwblokken de aanduiding "Archeologische waarde" heeft gekregen. Gelet op de enorme consequenties die dit heeft voor de normale agrarische bedrijfsvoering of zelfs de bouw of uitbreiding van bedrijfsgebouwen, kan dat toch nooit de bedoeling zijn. Bovendien lijkt het dat een ter zake uitgevoerde bureauonderzoek vooral de basis is geweest voor deze aanduiding. Dat rechtvaardigt in onvoldoende mate dat zulke grote gebieden met een archeologische verwachtingswaarde worden opgenomen, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan is gedaan.

Met deze gebiedsaanduiding en de bijbehorende voorschriften worden agrarische ondernemers met hoge kosten geconfronteerd vanwege de noodzaak tot het laten uitvoeren van archeologische onderzoeken. Het gaat hierbij niet om gebieden waarvan kan worden gezegd dat er sprake is van een hoge trefkans. Naast de kosten, die dit onderzoek met zich meebrengt, zullen noodzakelijke (bouw)werkzaamheden ernstig worden vertraagd. Wij zijn van mening dat slechts die gebieden een archeologische bestemming dienen te verkrijgen waarvan, op basis van een door de gemeente uitgevoerd deugdelijk vindplaatsonderzoek, met grote zekerheid kan worden gesteld dat er sprake is van een grote trefkans. Wij verzoeken u dan ook dringend om hier op terug te komen.

## **Overwegingen**

### *1. Mogelijkheden hervestiging*

De passage 'Daarmee zou de landbouw weer vooruit kunnen ... de doelen van het Reconstructieplan.' wordt opgenomen in de toelichting.

Voor de Langbroekerwetering geldt dat de kwaliteit van het unieke gebied onder druk staat door schaalvergroting in de landbouw, minder rendement van de aanwezige landgoederen, toenemende recreatie en verkeershinder. Voor het gebied wordt ingezet op het behoud van het bijzondere karakter van de Langbroekerwetering, door middel van reconstructie, groene diensten, grondverwerving en subsidieregelingen. Voor de landbouw betekent dit dat de bedrijfsomstandigheden moeten verbeteren. Wij zijn het er mee eens dat kavelruil van belang kan zijn bij een verantwoorde mix van landbouw, landgoederen en natuur. Kavelruil kan daar een bijdrage aan leveren. Ook verbrede landbouw of bedrijfsvergroting kunnen hiervoor mogelijkheden bieden.

Echter, de agrarische sector staat onder druk en steeds meer agrarische bedrijven stoppen. De kans dat een reëel of volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf zich op een nieuw bouwvlak in het plangebied wil vestigen, is dan ook klein. Bovenal is het plangebied in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/ Utrecht-Oost niet aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied, maar als deels extensiveringsgebied

en deels verwevingsgebied. Ook voor de Langbroekerwetering is dat het geval. Daardoor is er geen ruimte voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. Hervestiging van grondgebonden agrarische bedrijven op een al bestaande agrarische bedrijfslocatie en uitbreiding van zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw wordt in het algemeen niet beschouwd als een activiteit met significante gevolgen. Voor niet-grondgebonden landbouw geldt hierop een uitzondering, en wel voor de in het Reconstructieplan aangewezen extensive-ringsgebieden. In deze gebieden is geen uitbreiding mogelijk, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (bijvoorbeeld emissiebeperking of een gelijkblijvend dieraantal).

Hervestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, oftewel nieuwvestiging op een reeds bestaand agrarisch bouwvlak, blijft dus wel mogelijk. Ten aanzien van het opzetten van een nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven is het beleid erop gericht (zo veel mogelijk) gebruik te maken van bestaande opstallen. In de meeste gevallen zullen deze opstallen reeds een agrarisch bouwvlak hebben, waardoor hervestiging zonder meer mogelijk is. Het gebruikmaken van bestaande opstallen is uit ruimtelijk oogpunt gewenst, maar ook het agrarisch bedrijfsleven zelf is niet gebaat bij extra bebouwing in het buitengebied. Vanwege milieutoetsing kan een extra bouwvlak de omliggende bedrijven beperken.

Vanuit dit kader geldt voor het bestemmingsplan dat het bedrijfsverplaatsing wel mogelijk maakt; volgens de eerder genoemde redenering kan bedrijfsverplaatsing plaatsvinden door hervestiging op een al bestaand bouwvlak. Het plan biedt echter geen ruimte om, ten behoeve van nieuwvestiging van een nieuw agrarisch bedrijf nieuwe bouwvlakken toe te staan. Om die reden bevat het geen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden voor een nieuw agrarisch bouwvlak. In het bestemmingsplan zijn wel, onder voorwaarden, mogelijkheden opgenomen voor verbrede landbouw en vergroting van het bouwvlak.

## *2. Archeologische waarde*

Gelet op de nieuwe Monumentenwet en de implementatie van het Europese verdrag van Malta heeft de gemeente het voornemen uitgesproken de archeologische waarden structureel te gaan meenemen in het ruimtelijke planvormingsproces in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn.

Vanuit dit uitgangspunt is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor de omgang met vastgestelde en verwachte archeologische waarden conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. In eerste instantie is in dat kader voor de aanwezigheid van archeologische waarden één dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Behalve dat op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan daarbij de door de Indicatieve Kaart van Archeologische Verwachtingen (IKAW) aangegeven begrenzing van gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde abusievelijk niet goed is overgenomen, is de IKAW op dit schaalniveau feitelijk ook ongeschikt om te gebruiken. Echter, wij hebben hiervan bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan wel gebruik gemaakt, omdat er destijds geen gedetailleerdere informatie voorhanden was over de in het plangebied voorkomende archeologische waarden (zie ook de beantwoording onder 1.A. in paragraaf 3.1). Inmiddels heeft in de gemeente een meer gedetailleerd archeologisch onderzoek plaatsgevonden; de resultaten van dit onderzoek zijn onder meer verwerkt tot een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Deze kaart vermeldt op perceelsniveau of een bepaald gebied een vastgestelde (bekende) archeologische waarde heeft en wat de verwachte archeologische waarde voor dat gebied is. De beleidsadvieskaart geeft dan ook een gedetailleerdere begrenzing betreffende de aanwezigheid van archeologische waarden. Zoals in paragraaf 3.1, onder 1.A is toegelicht, zal aan de hand van de beleidsadvieskaart de regeling voor de omgang met archeologische waarden worden aangepast. Hieruit volgt dat in het vervolg in het plan een vijftal dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" worden opgenomen, afhankelijk van de door de kaart toegekende archeologische waardering.

De dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie" zijn aldus opgenomen voor gronden met zowel een vastgestelde als verwachte archeologische waarde. Om een eventuele, onevenredige aantasting van (naar verwachting) aanwezige waarden te voorkomen, geldt voor bepaalde soorten werken en werkzaamheden op of in deze gronden een aanlegvergunningsvereiste. Het betreft vooral het uitvoeren van die werken en werkzaamheden, waarbij sprake is of kan zijn van graven of het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 30 cm. Alleen als aangetoond is dat dergelijke werken en werkzaamheden niet leiden tot aantasting van archeologische waarden, kan aanlegvergunning worden verkregen voor de uitvoering daarvan. Het kan zijn dat voor de betrokken locatie (uit onderzoek) gebleken is dat: 1. in werkelijkheid geen (noemenswaardige) archeologische waarden aanwezig zijn, 2. de aldaar aanwezige waarden niet worden geschaad of 3. dat mogelijke schade voorkomen kan worden door het verbinden van regels aan de vergunning.

De regeling voor de dubbelbestemmingen ziet er wel op toe dat de aanlegvergunningsvereiste niet in alle gevallen geldt. Afhankelijk van de dubbelbestemming, die in het vervolg van toepassing zal zijn, geldt voor de vereiste van een aanlegvergunning wel een vrijstelling, welke gerelateerd is aan de oppervlakte die een voorgenomen bodemverstoring beslaat. Deze vrijstellingen vormen feitelijk oppervlakte-ondergrenzen. Onderscheid bestaat tussen ondergrenzen van 50 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup>, 1.000 m<sup>2</sup> en 10 hectare. Het gemeentelijk archeologisch beleid maakt hiermee gebruik van de mogelijkheid, die de Monumentenwet 1988 biedt om afwijkende andere oppervlakten vast te stellen dan de in de wet opgenomen, van de verplichting tot archeologisch onderzoek vrijgestelde oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Vastgesteld kan worden dat voor een groot deel van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" zal gaan gelden, waarvoor de oppervlakte-ondergrens 1.000 m<sup>2</sup> zal zijn.

Daarnaast is geen aanlegvergunning nodig voor onder meer voor werken en werkzaamheden die vallen onder "normaal beheer en onderhoud". Ook is de vereiste van een aanlegvergunning niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden plaatsvinden in het kader van archeologisch onderzoek of wanneer uit eerder onderzoek reeds gebleken is dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. In deze gevallen zou de regeling het toegestane gebruik te zeer beperken en/of aan haar doel voorbij gaan.

Overigens heeft het opleggen van een dubbelbestemming voor archeologische waarden niet louter een signaalfunctie, zoals de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan vermeld. Doel ervan is nadruk te leggen op het vroegtijdig en volwaardig meewegen van deze waarden bij ruimtelijke ingrepen, om zodoende de mogelijkheid tot planaanpassing nog open te houden. In de toelichting zal dit, naar aanleiding van de reactie van de <instantie 3.1>, worden aangepast (zie de beantwoording onder 1.J. in paragraaf 3.1).

### **Conclusie**

Wij stemmen deels in met de reactie. Aan de hand van de gemeentelijke archeologische beleidskaart wordt de van het plan deel uitmakende regeling voor de omgang met archeologische waarden, die vervat is in de dubbelbestemming(en) "Waarde – Archeologie" aangepast, zowel in de toelichting, regels als op de plankaart. Voor het overige noodzaakt de reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.5 Instantie 3.5

#### Reactie

Hierbij treft u onze zienswijze op uw Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009 aan.

Deze zienswijze is door <instantie> opgesteld omdat onze aangesloten verenigingen dit Voorontwerp van grote importantie achten voor de RO-uitgangspunten voor het hele buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Vooral de door ons veronderstelde voorbeeldwerking die van dit voorontwerp uitgaat voor toekomstige andere bestemmingsplannen van de gemeente is aanleiding om met een gecoördineerde zienswijze van onze aangesloten vereniging te komen. Dit heeft te maken met dat:

1. Andere kaderstellende beleid voor het buitengebied van de gemeente nog niet gereed is, en daarom dit voorontwerp opgeschort dient te worden totdat dat nieuw beleid verwerkt is in onderhavig plan;
2. <Instantie> constateert dat gemeente met dit bestemmingsplan er nog niet toe is overgegaan de buitenbegrenzings van het plangebied aan te passen aan de bestaande rode contouren binnen de gemeente;
3. Een groot aantal wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden in het voorontwerp wordt geïntroduceerd dat <instantie> ingrijpend teruggebracht wil zien.

Gezien het belang van deze constatering voor de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zullen wij deze zienswijze breed verspreiden binnen de gemeente.

#### *Toetsingskader voor <instantie>*

Het buitengebied van Doorn waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld wordt gekenmerkt door uitzonderlijk grote natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit. Dat komt ook duidelijk naar voren uit het overzicht van het beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook in de onlangs uitgebrachte concept-Structuurvisie Gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt dat nog eens nadrukkelijk onderstreept.

De algemene tendens die uit het overzicht spreekt is een beleid gericht op bescherming en verdere ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en het uitsluitend onder strikte voorwaarden toestaan van andere ontwikkelingen.

Hierover bestaat dus - in elk geval op papier - bij de betrokken overheden grote eensgezindheid en <instantie> kan zich daar van harte bij aansluiten.

Bij het opstellen van het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied Doorn staat de gemeente voor de taak om deze duidelijke beleidsuitgangspunten concreet vorm te geven. Dat is geen eenvoudige opgave. Door de bijzondere ligging van de gemeente aan de rand van de Randstad, is de druk om nieuwe ontwikkelingen toe te staan van met name woonbestemmingen, bedrijfsactiviteiten en infrastructuur ongekend groot. Gezien in het licht van het geformuleerde beleidskader is dat een ernstige bedreiging voor het gebied.

Voor het op stapel staande bestemmingsplan betekent dit dat een strikte bescherming van natuur en landschap en het stringent sturen van genoemde ontwikkelingen topprioriteit zou moeten krijgen. In de ogen van <instantie> betekent dat het stellen van duidelijke en strakke kaders door de gemeentelijke overheid zodat potentiële initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen weten waar ze aan toe zijn en gemeente en bevolking niet steeds onaangenaam worden verrast door niet-gewenste activiteiten.

De belangrijkste opgaven zijn in de ogen van <instantie>:



### 1. Agrarisch gebied

De huidige agrarische bedrijven zijn in belangrijke mate bepalend voor de landschappelijke (met name visueel-ruimtelijke) kwaliteit van het gebied ten zuiden van de N 225. Uit de functionele analyse blijkt dat naar verwachting de helft van de bedrijven als “wijkers” kunnen worden aangemerkt en dat dus de komende tijd steeds meer bedrijven zullen worden beëindigd. Deze ontwikkeling vormt voor de planperiode van het bestemmingsplan de meest risicovolle bedreiging voor de kwaliteit van het Doornse buitengebied, omdat zowel voor de bedrijfsgebouwen als voor de gronden een nieuwe bestemming moet worden gevonden. Dit heeft als consequentie dat met name de herbestemming van agrarische gebouwen en gebouwen op bestaande landgoederen, maar ook de vestiging van nieuwe landgoederen in het nieuwe bestemmingsplan goed en helder moeten worden geregeld. Elke ongewenste ruimte die op dit punt wordt geboden zal niet alleen grote schade kunnen toebrengen aan natuur- en landschapswaarden, maar zal bovendien leiden tot grondprijsontwikkelingen die zeer ongunstig zijn voor de mogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven om zich verder te kunnen ontwikkelen. Daarmee wordt uiteindelijk het proces van bedrijfsbeëindiging versneld en een neerwaartse spiraal ingezet.

### 2. Stichtse Lustwarande

In de afgelopen decennia hebben binnen de zone die als “De Stichtse Lustwarande” bekend staat tal van ontwikkelingen plaats gevonden die ernstig afbreuk doen aan de waarden van dit gebied. Voorbeelden daarvan zijn de bedrijventerreinen Boswijk en Velperengh, de veelheid aan benzinstations (inmiddels steeds breder bekend als “De Stichtse Pompwarande”), de gemeentewerf annex milieustraat en de geplande woningbouw bij Palmstad. Bij elkaar opgeteld leiden deze zaken tot sterke verdichting van de bebouwing en ernstige visuele vervuiling.

De druk door projectontwikkelaars op ambtenaren en bestuurders om nieuwe, zeker in deze omgeving zeer lucratieve, ontwikkelingen toe te staan zal blijven. Het bestemmingsplan zal een sterke en duidelijke basis moeten verschaffen om aan die druk het hoofd te kunnen bieden en de Stichtse Lustwarande adequaat te kunnen beschermen.

### 3. Natuurgebieden

Het gebied ten Noorden van de N 225 bestaat grotendeels uit Natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen die natuurgebieden ligt echter ook een flink aantal percelen met een gemengde of maatschappelijke bestemming. Het gaat in de praktijk om conferentiecentra, revalidatieoord, verzorgingscentra, et cetera. De behoefte aan verdere ontwikkeling en groei heeft met name bij de conferentiecentra geleid tot ontwikkelingen die zeker binnen de EHS ongewenst zijn, zoals sluipend en deels illegale uitbreiding van parkeerplaatsen. Er is geen enkele reden om te veronderstellen dat deze tendens zich niet zal voortzetten als het bestemmingsplan dit niet strak inkadert en er bovendien stringente handhaving plaatsvindt.

Het beheersen van de hierboven geschetste problematiek is voor <instantie> cruciaal. In de verdere procedure van het bestemmingsplan zullen wij ons consequent focussen op het goed regelen daarvan.

#### *Hoofdlijnen van commentaar*

<Instantie> vindt het in het licht van het bovenstaande onbegrijpelijk dat de gemeente heeft gekozen voor wat wordt genoemd een flexibel en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dat moge een benadering zijn die op dit moment in algemene zin gangbaar is, maar juist voor dit uitzonderlijke gebied zou een fundamenteel andere aanpak op zijn plaats zijn. De ook door de gemeente zelf onderschreven beleidskaders vragen om stringente bescherming van natuur en landschap, en de gesignaleerde bedreigingen vereisen een strakke inkadering van nieuwe ontwikkelingen. Natuurlijk met daarbinnen, weliswaar beperkt, ruimte voor ontwikkelingen die vanuit de gemeentelijke structuurvisie gezien wél gewenst zijn.

De gekozen insteek maakt dat <instantie> een aantal zeer fundamentele kritieklijnen heeft:

### 1. Het moment van uitbrengen

Binnen afzienbare tijd zal de gemeente een aantal juist voor het buitengebied zeer cruciale beleidsnota's uitbrengen. Met name in de gemeentelijke structuurvisie worden fundamentele keuzes verwacht ten aanzien van toekomstige bestemming en gebruik. Maar ook het op stapel staande landgoederenbeleid, het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen ongetwijfeld tot nieuwe inzichten en nieuwe keuzes leiden die van grote invloed zullen zijn op beslissingen over wat wel en niet wordt toegestaan in het buitengebied van Doorn. Het in een later stadium alsnog verwerken van deze beleidsnota's zou een forse aanpassing van het plan kunnen inhouden. Dat is onrealistisch gezien de nu al bestaande achterstand in het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. De kans dat aanpassing dan weer op de lange baan wordt geschoven is zeer groot, waardoor vervolgens vastgesteld beleid voor lange tijd niet door zou werken in dit bestemmingsplan.

<Instantie> vindt dat eerst de discussie over deze belangrijke beleidsnota's moet worden gevoerd, voordat het bestemmingsplan verder in procedure kan worden gebracht Wij willen voorkomen dat binnen de vrijheden die het plan in zijn huidige vorm biedt ontwikkelingen worden ingezet die in strijd zijn met het nieuwe beleid, maar straks niet meer terug te draaien zijn. Of het vigerende plan nu na 27 jaar of na 29 jaar wordt herzien kan toch het verschil niet maken, gezien het belang van de discussie en de duidelijk afzienbare termijn waarop het nieuwe beleid beschikbaar is.

Een juridische koppeling van dit bestemmingsplan met de beeldkwaliteitplannen en landschapsplannen ontbreekt bij deze aanpak ook. Die koppeling moet wel gelegd worden, anders hebben de beeldkwaliteitplannen straks geen enkele formele status en gaat het bestemmingsplan in omstreden situaties voor.

### 2. Flexibel en ontwikkelingsgericht

In een eerdere versie van dit voorontwerp had paragraaf 5.2., waarin de keuze voor een ontwikkelingsgerichte en flexibele benadering wordt uiteengezet, als titel: "*Duidelijkheid en Rechtszekerheid*".

Het is veelzeggend dat die titel inmiddels is gewijzigd. De veelheid aan wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden van zowel bouwregels als gebruiksregels, maken dat duidelijkheid en rechtzekerheid zeer te wensen overlaten. Ruim een derde van de tekst over de bestemmingsbepalingen bestaat uit wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden! Bovendien is in andere delen van de tekst nog sprake van mogelijkheden tot "partiële herziening".

<Instantie> heeft fundamentele bezwaren tegen de gekozen insteek van flexibiliteit, juist in dit zo kwetsbare en onder zware ontwikkelingsdruk staande buitengebied. Dat nodigt uit tot ongewenste creativiteit en het onder druk zetten van ambtenaren en bestuurders. Wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden worden bovendien in de praktijk door burgers feitelijk als verworven rechten gezien. Zeker de voormalige gemeente Doorn heeft dat ook door haar eigen gedrag bevestigd: de bevoegdheid werd tegenover burgers vaak als een "verplichting voor de gemeente" uitgelegd.

In het recent door Burgemeester en Wethouders uitgebrachte flexibiliteitsbeleid wordt terecht vastgesteld dat de noodzaak om ontheffingen van bestemmingsplanregels te verlenen groter is naarmate het bestemmingsplan ouder is. B&W constateren dat: "*Van een actueel bestemmingsplan mag worden verwacht dat het de actuele planologische inzichten bevat. Dit ontheffingenbeleid zal dan ook voornamelijk van toepassing zijn op (bouw)plannen gelegen in de "oudere" bestemmingsplannen.*"

Ook dit door de gemeente zelf vastgestelde beleid pleit er dus voor om veel terughoudender met ontheffingen om te gaan dan in het voorontwerp nu het geval is.

De bezwaren van <instantie> tegen de gekozen flexibiliteit worden nog eens versterkt door de, blijkens een rapport van de VROM-Inspectie, slechte handhavingspraktijk. Onlangs is door de gemeente zelf aangegeven dat de handhavingsmogelijkheden ook nu nog steeds zeer beperkt zijn.

### 3. Begrenzing

De begrenzing van het plangebied volgt niet consequent de groene en/of rode contourlijnen uit het Streekplan Utrecht. Dat is verwarrend voor burgers en bovendien ongewenst. Buitengebied is qua planologisch regime duidelijk anders dan stedelijk gebied. Dit wordt door Burgemeester en Wethouders zelf nog eens bevestigd in het eerder genoemde ontheffingenbeleid. Daarin wordt dat ontheffingenbeleid gedifferentieerd naar binnen en buiten de bebouwde kom. Bepalend voor "binnen" of "buiten" is daarbij het bestemmingsplan waarin het betreffende perceel is opgenomen! Een perceel opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied valt daardoor onder het ontheffingenbeleid buiten de bebouwde kom, alle overige percelen onder het ontheffingenbeleid binnen de bebouwde kom. Begrenzing is dus duidelijk meer dan een kwestie van pragmatische keuzes zoals de aanbiedingsbrief bij het plan aan de Raad suggereert.

Als gebieden, die binnen de groene contour liggen en direct grenzen aan het plangebied, bewust niet in het bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen, wekt dat de indruk dat ze door de gemeente in feite tot de bebouwde kom worden gerekend.

<Instantie> pleit er nadrukkelijk voor strikt de rode contour aan te houden als grens voor het bestemmingsplan. Dat schept voor iedereen duidelijkheid en voorkomt onnodige speculatie en wantrouwen.

In concreto zou dit betekenen dat het weiland tussen Revius en Wensput, de hockeyvelden, het IJs-kelderbos, grote delen van het gebied bij Sterkenburg en de huizen ten oosten van Amersfoortseweg en Drift in het bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen. Het Marinierscomplex en het deel van het BNMO-terrein met bestemming "Maatschappelijk" kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan Doorn Noord.

#### *Commentaar op onderdelen*

De kritiek op hoofdlijnen is zodanig fundamenteel dat dit in de ogen van de <instantie> een ingrijpende herziening van het voorontwerpbestemmingsplan noodzakelijk maakt nadat bovendien eerst een aantal voor het plan cruciale beleidsnota's is vastgesteld.

Niettemin wil <instantie> ook op onderdelen van het plan reageren, weliswaar niet uitputtend, maar vooral om duidelijk te maken wat in de praktijk de gevolgen kunnen zijn als dit plan in zijn huidige vorm zou worden vastgesteld.

#### 1. Gevolgen ontbreken beleidsnota's

- a) Het ontbreken van landgoederenbeleid maakt dat initiatieven via planwijzigingen moeten worden gerealiseerd. Dat laat de weg open voor ontwikkelaars om plannen als voor "Het Wildeland" op te stellen.

De beschrijving van de landgoederen in de functionele analyse maakt duidelijk dat we bij de bestaande landgoederen te maken hebben met een landhuis gecombineerd met tientallen hectares bos, natuur en landbouwgrond. Het is goed dat beeld voor ogen te houden bij het beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen. De verspreide villabebouwing met zogenaamd "schaamgroen" zoals in de plannen voor het "landgoed". Het Wildeland, staat daar wel heel ver vanaf. Maximaliseren van financiële opbrengsten door grote volumes roodontwikkeling heeft niets met landgoedontwikkeling te maken en sluit zeker niet aan bij het beeld dat bij de bevolking

bestaat van landgoederen, op basis van hun huidige waarneming. Het is wel wat we van de kant van projectontwikkelaars logischerwijze kunnen verwachten als het bestemmingsplan niet heel duidelijk maakt welke kaders en normen er worden gehanteerd.

Op tal van plaatsen in het hoofdstuk "Regels" wordt als voorwaarde aan de diverse onthef-fings- en wijzigingsmogelijkheden verbonden dat er "redelijk visueel" moet worden ingepast. Afschermdende beplanting (schaamgroen), wordt daarbij als standaard oplossing aangereikt. Voor grote delen van het agrarisch gebied wordt echter elders in het plan juist de karakteris-tieke openheid als te beschermen waarde aangegeven.

Hier wreekt zich dat bij de opstelling van dit bestemmingsplan het Landschapsontwikkelings-plan niet wordt meegenomen. Als dat wel het geval was, zou duidelijk worden dat "visuele in-passing" op tal van plaatsen überhaupt niet mogelijk is.

- b) In het hoofdstuk "Regels" worden zo nu en dan maximale goothoogte en maximale bouw-hoogte genoemd en soms alleen maximale bouwhoogte. Dit creëert onduidelijkheid en biedt opnieuw veel ruimte, temeer nog omdat nergens bepalingen ten aanzien van dakhelling zijn opgenomen. Gezien de discussies over "varkensflats" in andere delen van het land en gezien de slechte ervaringen met projectontwikkelaars binnen de bebouwde kom, lijkt het verstandig om duidelijke regels op alle drie de bepalende criteria voor alle relevante bestemmingen op te nemen.
- c) In het hoofdstuk beleidskader worden richtinggevende uitspraken gedaan, waarvan sommige als een duidelijke verplichting zijn geformuleerd. Een kleine steekproef: "De netto begrensde EHS moet in het bestemmingsplan worden opgenomen" en "De gemeenten dienen de ruimtelij-ke identiteit van de Stichtse Lustwarande vast te leggen in bestemmingsplannen". Beide kunnen wij niet in het plan terugvinden. Voor de bescherming van de waarden die met de beide aandui-dingen wordt beoogd is het essentieel dat ze duidelijk in het plan en op de kaart zijn opgeno-men.

## 2. Gevolgen Flexibiliteit

<Instantie> heeft zoals eerder aangegeven fundamentele bezwaren tegen de enorme aantallen onthef-fings- en wijzigingsmogelijkheden en mogelijkheden tot partiële herziening.

- a) Met name bij de agrarische bedrijven is het aantal mogelijkheden legio en worden vrijwel alle zekerheden die het bestemmingsplan biedt weer van een ontsnappingsclausule voorzien via ontheffing of binnenplanse wijziging. Bouwvlakken mogen in principe tot 1,3 ha worden ver-groot. Dat is voor veel bedrijven al een enorme toename ten opzichte van de huidige situatie. Bedrijven die nu al meer dan 1 ha beslaan mogen zelfs ongeacht hun grootte weer met 30 % uitbreiden. Aanvullend mag ook de ligging van het bouwvlak wijzigen. Aanvullend kan er ontheffing worden verleend voor mestopslag en andere silo's buiten het bouwvlak. Aanvul-lend mogen er bovendien buiten het bouwvlak 25 kampeermiddelen worden geplaatst. Aan-vullend mag er buiten het bouwvlak een paardenbak worden gerealiseerd et cetera. Dit alles binnen voorwaarden, maar deze zijn, zeker in verhouding tot de harde getalsmatige formulering van de vrijheden, boterzacht en niet toetsbaar geformuleerd: "noodzaak voor doel-matige agrarische bedrijfsvoering moet zijn aangetoond", "landschaps-, natuur-, en andere waarden mogen niet onevenredig worden aangetast", "het landelijk karakter van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast". Zonodig kan het een en ander nog "redelijk visueel worden ingepast", bijvoorbeeld door afscherming met beplanting (zie ook hierboven).

- b) Maar ook bij andere bestemmingen die vormen van bedrijvigheid reguleren is eenzelfde in steek gekozen. Vrijwel overal worden op zichzelf goede bouw- en gebruiksregels weer van wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden voorzien. Dit kan zich in principe elke 10-jarige bestemmingsplanperiode herhalen. Daarmee wordt een sluipend proces gefaciliteerd dat in vrijwel elk onder dit bestemmingsplan liggend beleidskader als ongewenst wordt beschouwd.
- c) De bestemmingen “Gemengd” en “Maatschappelijk” liggen vrijwel zonder uitzondering binnen de EHS. Dat is een extra reden voor een zeer restrictief bestemmingsplan. Op zichzelf zijn er behoudende regels voor bebouwing geformuleerd. Maar ook hier worden weer ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden ingebouwd. Bovendien lijkt er t.a.v. parkeervoorzieningen en verhardingen geen enkele beperking te zijn geregeld. Gezien de recente slechte ervaringen bij onder andere Kaap Doorn en SBI is er dringend behoefte aan duidelijke regels ook op dat gebied. Van Landgoed Huis Doorn zijn de gebouwen specifiek bestemd en de rest heeft de bestemming weiland en bos. Daarnaast zijn de woningen op het landgoed als wonen bestemd. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” en “Gemengd” zijn dergelijke gebieden onvoldoende beschermd en is de kans dat het bos/natuur verloren gaat groot. Voor deze gebieden zou de bestemming op eenzelfde manier geregeld moeten worden als voor het landgoed huis Doorn.
- d) Zelfs binnen de bestemming natuur wordt nog een ontheffingsmogelijkheid van de bouwregels van niet voor bewoning bestemde gebouwen geboden (per ontheffingsaanvraag 300 m<sup>2</sup>, maximaal 3 m hoog, dus 900 m<sup>3</sup>!).
- e) In de algemene ontheffingen (art. 26.2) is nog eens een extra ontheffingsmogelijkheid gecreëerd voor afwijkingen tot 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.
- f) In de “Algemene wijzigingsregels” (art. 27.2) opnieuw een extra mogelijkheid om bouwvlakken met 10% te vergroten.
- g) Via de overgangsregels opnieuw een mogelijkheid om zelfs bouwwerken die afwijken van het plan via een ontheffing met 10% te vergroten.
3. Overig
- a) Bij Bartimeus/Hydepark (beschermd historische buitenplaats en EHS) wordt een smalle strook parallel aan de weg bestemd tot “Maatschappelijk”. Zoals bekend zijn er plannen om daar wooneenheden te bouwen. Deze strook ligt o.m. binnen de EHS en binnen het gebied van de Stichtse Lustwarande. Bebouwing van die strook tast het Rijksmonumentgebied Hydepark aan. Behoud van de natuur en bos en historie dient uitgangspunt te zijn. De bebouwing van Bartimeus dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd.
- b) Binnen de agrarische bestemming worden de mogelijkheden beschreven voor ontheffing van de gebruiksregels voor kleinschalige nevenactiviteiten en voor wijziging naar de bestemming “Bedrijf” na beëindiging van een agrarisch bedrijf. Hierbij wordt een lange lijst gepresenteerd die duidelijkheid biedt over het type activiteiten dat kan worden toegestaan. Helaas eindigt die in beide gevallen met een open einde voor bedrijven en activiteiten die “in ruimtelijke en functioneel opzicht vergelijkbaar zijn”. <Instantie> pleit voor duidelijkheid en dus voor een limitatieve opsomming.
- c) In het plan is geen enkel beleidskader en geen enkele regelgeving opgenomen t.a.v. verlichting in het buitengebied. Bij de recente ontwikkeling van het “ecologische” bedrijventerrein Velperengh is duidelijk geworden welke niet voorziene maar wel ingrijpende effecten dit kan hebben.

Felle verlichting, deels om veiligheidsredenen, met grote uitstralingseffecten naar de omgeving. Dergelijke ontwikkelingen zijn in het verdere buitengebied zeer ongewenst. Regelgeving op dit punt is dus wel dringend noodzakelijk.

- d) Het intrekken van de tijdelijke vrijstelling voor extra zelfstandige woonruimte (mantelzorg) in of aan bedrijfswoningen moet juridisch afdwingbaar worden geregeld. In artikel 26.1 is de tijdelijkheid nu niet expliciet geregeld.
- e) Het voormalige transportbedrijf aan de Sandenburgerlaan/Leersumsestraatweg heeft nog steeds de bestemming Bedrijven. Er moet een nieuwe passende bestemming aan dit gebied gegeven worden. Dit moet bij voorkeur vóór de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan worden geregeld.
- f) Om sluipende verstedelijking te voorkomen is het zaak om perceelsplitsing en dubbele bewoning expliciet onmogelijk te maken. Hoe is dit in de "Regels" veilig gesteld?
- g) Hoe is zeker gesteld dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in de kernrandzone uitsluitend in vrijkomende agrarische gebouwen plaatsvindt?
- h) Op de kaart is een rood gearceerde zone aangeduid als "wro-zone - wijzigingsgebied". Uit de tekst wordt niet duidelijk wat de betekenis daarvan is.

#### *Tenslotte*

Bovenstaande zienswijze van <instantie> komt er kort samengevat op neer dat naar onze opvatting het voorontwerp pas de verdere procedure kan doorlopen als:

- op stapel staand nieuw beleid met grote relevantie voor het plan in het plan is verwerkt;
- het aantal wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden ingrijpend is teruggebracht;
- de buitenbegrenzing is aangepast aan de rode contour rond Doorn.

In het voorgaande hebben we deze visie onderbouwd en geïllustreerd met concrete voorbeelden van de mogelijke consequenties als daaraan wordt voorbijgegaan.

Uiteraard zijn wij graag bereid onze zienswijze mondeling nader toe te lichten.

## **Overwegingen**

### *Algemeen*

1. Het nu nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" dateert uit begin jaren '80. Daardoor ontbreekt al enige tijd een actueel planologisch kader voor het buitengebied van Doorn, wat ook geleid heeft tot ongewenste ontwikkelingen en ongunstige ervaringen. Behalve wettelijk verplicht is actualisatie van het planologisch kader dus hoognodig. In het kader van de actualiseringsslag van dusdanig verouderde bestemmingsplannen past het niet om te wachten tot al het in ontwikkeling zijnde beleid is afgerond. Het zou dan weer een aantal jaren duren voordat er voor het buitengebied van Doorn een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen heeft, zijn er inmiddels wel een aantal beleidsdocumenten (in ontwerp) ter inzage gelegd dan wel definitief vastgesteld. Het betreft onder andere de Structuurvisie 2030 Groen dus Vitaal, het Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied+ en het Landgoederenbeleid. Aan de hand van deze nota's wordt de toelichting geactualiseerd. Daar waar noodzakelijk c.q. mogelijk worden zij alsnog vertaald in dit bestemmingsplan.

- Overigens is beleid altijd in de maak of onderweg. Bovendien kunnen beleidsstukken als het Landschapsontwikkelingsplan juridisch worden aangehaakt aan het nieuwe bestemmingsplan.
2. Naar onze opvatting is het ongewenst om het strikt aanhouden van de rode contour als grens voor het plangebied van dit bestemmingsplan in alle gevallen na te streven. Om een aantal voorbeelden te geven:
- De rode contour loopt over de Wijngaardsesteeg. Aan beide zijden van de Wijngaardsesteeg ligt een sportcomplex. Strikte toepassing zou betekenen dat voor het deel met de sporthal en de skeelerbaan een ander bestemmingsplan en dus planologisch kader gaat gelden dan voor het deel met de hockeyvelden. Dit is vanwege de samenhang niet wenselijk;
  - BNMO De Basis ligt gedeeltelijk binnen de rode contour en gedeeltelijk erbuiten. Zoals bekend worden de bebouwingsmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied derde herziening” opgegeven voor het deel van het terrein dat binnen de groene contour is gelegen. Splitsing van het terrein en het onderbrengen daarvan in twee verschillende bestemmingsplannen is voor wat betreft de samenhang ongewenst. Bovendien is het bezien vanuit de eigenaar van het terrein vanzelfsprekend dat het inleveren van bebouwingsmogelijkheden gelijktijdig oploopt met de herinrichting van het deel van het terrein dat binnen de rode contour ligt. Dit kan redelijkerwijs alleen gewaarborgd worden als voor het gehele terrein één bestemmingsplan en dus één planologisch kader geldt. Het terrein van BNMO De Basis is daarom in eerste instantie binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gebracht. Naar aanleiding van recente besluitvorming is er echter alsnog voor gekozen het terrein uit het plangebied te halen en hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen;
  - Het terrein van de Van Braam Van Houckgeestkazerne is gelegen binnen de rode contour, maar dat van het Militair Revalidatiecentrum ligt buiten de rode contour. Strikte toepassing van de rode contour als grens voor het plangebied van dit bestemmingsplan leidt ertoe dat voor beide terreinen van Defensie aan ander bestemmingsplan gaat gelden. Ondanks dat het twee verschillende terreinen zijn, zijn wij voorstander van een integrale benadering binnen één bestemmingsplan. Dit wordt versterkt doordat de Nota Ruimte, zoals deze binnenkort in werking treedt, gemeenten verplicht om met betrekking tot defensieaangelegenheden hun bestemmingsplannen waar nodig aan te passen;
  - Reeds in 2002 is het bestemmingsplan “Woongebieden en Recreatieterreinen” vastgesteld. Dit plan is per 17 augustus 2005 onherroepelijk geworden. De rode contouren zijn, ook in 2005, vastgesteld met het Streekplan Utrecht 2005-2015. Wat betreft de ligging wijken de rode contouren en de planbegrenzing van het bestemmingsplan “Woongebieden en Recreatieterreinen” behoorlijk van elkaar af. Strikte toepassing van de rode contour zou betekenen dat delen van het gemeentelijk grondgebied (ook) in het nieuwe bestemmingsplan voor het Doorns buitengebied zouden moeten worden opgenomen, terwijl daarvoor nog maar recent een bestemmingsplan van kracht is geworden. Dat vinden wij niet gewenst. Er zijn vele gebieden binnen onze gemeente met bestemmingsplannen, die zijn van oudere datum en dus dringend aan herziening toe zijn. De prioriteit ligt daar en niet bij de herziening van bestemmingsplannen van recente datum. Overigens hoeft het bestemmingsplan “Woongebieden en Recreatieterreinen” pas in 2015 herzien te worden.
  - Ook het terrein van Het Rosarium ligt buiten de rode contour. In het verleden is het terrein reeds bewust buiten het plangebied gelegd van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn. Thans zal voor het terrein een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan worden opgesteld. De bestuurlijke kaders hiervan staan nog niet vast. Dit soort bestemmingsplannen worden afzonderlijk in procedure gebracht en daarom buiten de actualiseringsoperatie van oude, gedateerde bestemmingsplannen gehouden.

- Het begrip bebouwde kom is niet in alle gevallen gelijk aan de rode contour. Het terrein van BNMO De Basis, waarvan betrokkenen van mening zijn dat het grotendeels binnen het bestemmingsplan “Doorn Noord” opgenomen zou moeten worden, ligt buiten de bebouwde kom, maar binnen de rode contour. Ook is het gebied met de bestemming “Natuur” ten zuiden van de Van Braam Houckgeestkazerne gelegen binnen de bebouwde kom, maar valt het buiten de rode contour. Zo zijn er nog meer verschillen.
- Tenslotte dient te worden opgemerkt dat de rode contour in het analoge tijdperk getekend is. Tegenwoordig moeten bestemmingsplannen digitaal worden opgesteld. Dit leidt tot kleine verschillen, waardoor de rode contour niet strikt gevolgd kan worden.

Samenvattend kan worden gesteld dat de rode contour wel degelijk het leidend principe is, maar om bovengenoemde voorbeelden, die niet uitputtend zijn, zal en kan deze niet strikt worden gevolgd wat betreft de begrenzing van het plangebied.

3. Momenteel is, vanwege een sterk verouderd vigerend bestemmingsplan, een buitenplanse ontheffing (of zelfs een bestemmingsplanprocedure) noodzakelijk om ook vele (meer) kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken. Het verdient derhalve de voorkeur een nieuw, modern bestemmingsplan op te stellen, dat die werkwijze naar de achtergrond verwijst en dat op basis van flexibiliteitsbepalingen duidelijk maakt wat er mogelijk is, en vooral, onder welke strikte voorwaarden. Als zodanig heeft het bestemmingsplan dan ook enerzijds voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt (zie ook de beantwoording onder Algemeen in paragraaf 3.1). Door de opname van flexibiliteitsbepalingen als ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden zijn de consequenties van kleinschalige ontwikkelingen beter te overzien en wordt met gelijke maat gemeten. Wordt er niet voldaan aan de strikte voorwaarden, bijvoorbeeld ten aanzien van de EHS, kan de desbetreffende bevoegdheid niet worden toegepast. Bovenal is het een algemeen gangbaar principe en ook een in de rechtspraak aanvaardbaar beginsel dat in bestemmingsplannen flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen voor de hoofdbestemmingen.

Overigens kunnen bij de vraag of kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn ook begrenzingen, zoneringen en/of gebieden uit andere beleidsdocumenten een rol spelen. Ten aanzien van het bestemmingsplan zijn deze echter juridisch niet bindend. Om desondanks binnen dit plan de mogelijke beperking voor een ieder zichtbaar te maken, zullen wij een en ander aanduiden op een Ontwikkelingskaart die als bijlage in de toelichting wordt opgenomen. Hierdoor wordt er indirect zorg voor gedragen dat voor een ieder inzichtelijk is dat behalve de bestemmingsplanregels ook de specifieke regelgeving ten aanzien van andere begrenzingen, zoneringen en/of gebieden een rol kan spelen in het al dan niet mogelijk zijn van een ontwikkeling.

#### *Toetsingskader voor <instantie>*

Wij stemmen in met het standpunt dat natuur en landschap een strikte bescherming nodig hebben en ontwikkelingen strikt dienen te worden gestuurd.

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. In de Structuurvisie 2030 “Groen dus Vitaal”, zoals deze onlangs is vastgesteld, is het gebied grotendeels als gemengde zone aangemerkt, waarbij wordt gestreefd naar een duurzame functiemenging.
2. In navolging op de beantwoording, opgenomen in paragraaf 6.1 wordt de toelichting reeds aangevuld voor wat betreft de teksten over cultuurhistorische waarden en de Stichtse Lustwarande. Verder zal, naar aanleiding van mede deze opmerking, de Stichtse Lustwarande (indicatief) worden aangeduid op de “Visiekaart” (zie: afbeelding ‘gebiedsvisie’ in hoofdstuk 4 van de toelichting). In dat verband wordt de opmerking voor het overige voor kennisgeving aangenomen.
3. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.



### *Hoofdlijnen van commentaar*

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 'behoud door ontwikkeling'. Op basis van de beantwoording in paragraaf 3.1, onder Algemeen wordt de omschrijving van het karakter van het plan aangepast tot: "als zodanig heeft het bestemmingsplan dan ook enerzijds voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit), terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt". Wij achten deze benadering gewenst, omdat de bescherming van natuur en landschap juist gewaarborgd kan worden door vooraf, via flexibiliteitsbepalingen, de ontwikkelingsmogelijkheden - gezien vanuit de bestaande situatie - in te kaderen. Hiermee is ook duidelijk zijn dat voor nieuwe ontwikkelingen, die de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van dit plan te boven gaan, altijd een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden, ook al zijn zij volgens de Structuurvisie gezien reeds gewenst. Een nog stringenter bestemmingsplan zou betekenen dat nagenoeg iedere ontwikkeling een nieuwe bestemmingsplanprocedure vraagt; dat vinden wij niet aanvaardbaar.

1. Verwezen wordt allereerst naar de beantwoording onder Algemeen, punt 1. Aan de hand van de genoemde beleidsdocumenten (Structuurvisie, Landgoederenbeleid, Landschapsontwikkelingsplan, Beeldkwaliteitsplan) wordt de toelichting geactualiseerd. Daar waar noodzakelijk c.q. mogelijk worden zij alsnog vertaald in dit bestemmingsplan.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder Algemeen, punt 3.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder Algemeen, punt 2.

### *Commentaar op onderdelen*

1. Gevolgen ontbreken beleidsnota's
  - a. Verwezen wordt allereerst naar de beantwoording onder Algemeen, punten 1 en 3. Benadrukt moet worden dat het Landschapsontwikkelingsplan juridisch aangehaakt kan worden aan het bestemmingsplan, zodat er in voorkomend geval getoetst kan worden aan de uitgangspunten van dit beleidsdocument. Wat betreft het Landgoederenbeleid merken wij op dat in dit beleidsdocument aangegeven is dat voor de realisatie van een nieuw landgoed altijd de procedure van een bestemmingsplanherziening gevolgd moet worden. Deze procedure is namelijk de aangewezen weg om, naast de beoordeling van een initiatief aan de hand van het Landgoederenbeleid, steeds ook op alle andere relevante aspecten een zorgvuldige afweging te kunnen maken. Het eenvoudigweg opstellen van plannen door ontwikkelaars zal dus niet in alle gevallen inhouden dat deze gevolgd worden door planologische procedures.
  - b. In onze optiek zijn de regels duidelijk met betrekking tot de toegestane hoogten. Ten aanzien van gebouwen zijn in de regels eisen gesteld voor zowel goot- als bouwhoogte. Daarbij verschilt de maximale goothoogte veelal van de maximale bouwhoogte. Inzet hiervan is schuine daken tot een bepaalde nokhoogte mogelijk te maken, maar tegelijkertijd te waarborgen dat platte daken zich moeten conformeren aan een zekere goothoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bevatten de regels voorts alleen wat betreft bouwhoogte eisen, aangezien deze bebouwing geen goothoogte kent. Hierdoor zijn regels voor een dakhelling overbodig. Verder is het bouwen van gebouwen binnen diverse bestemmingen sowieso uitgesloten, zodat een maximale goothoogte niet aan de orde is.  
De goot- en bouwhoogten, opgenomen in de regels zijn zo veel mogelijk afgestemd op bestaande bebouwing en wat gangbaar is in de praktijk. Daar waar noodzakelijk en/of gewenst zijn de toegestane hoogten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" ingeperkt, overgenomen of verruimd.
  - c. Met betrekking tot de opmerking over de EHS wordt verwezen naar paragraaf 2.4 en 2.5 van de algemene beantwoording. Verder wordt, zoals is aangegeven in voorgaande beantwoordingen (Algemeen, punt 3/Toetsingskader voor <instantie 3.5>, punt 2), het bestemmingsplan wat betreft de Stichtse Lustwarande op onderdelen aangepast.

## 2. Gevolgen flexibiliteit

- a. De in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost opgenomen regeling voor het vergroten van bouwvlakken voor agrarische bedrijven heeft - juridisch gezien - doorwerking naar bestemmingsplannen. De in dit plan bepaalde oppervlakten en percentages en te hanteeren voorwaarden moeten daarom zonder meer in het bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied overgenomen worden, voor zover het de wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden betreft. Wij benadrukken wel dat het bevoegdheden betreft, zodat per geval altijd een gedegen afweging gemaakt wordt of het ook aanvaardbaar is om aan wijziging dan wel ontheffing mee te werken.
- b. Ook voor andere bestemmingen die toezien op vormen van bedrijvigheid is het gewenst dat het bestemmingsplan, onder voorwaarden, enige flexibiliteit biedt. Door middel van de opgenomen wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden kan ingespeeld worden op ontwikkelingen van geringe omvang, die in het algemeen aanwezige waarden niet aantasten, maar wel anderszins afwijken van hetgeen bij recht is toegestaan.  
Van belang daarbij is dat via de ontheffingsbevoegdheden, per geval en binnen vooraf bepaalde grenzen, meer ruimte geboden kan worden dan het bestemmingsplan toestaat, terwijl de wijzigingsbevoegdheden er toe strekken om vooraf beoogde ontwikkelingen te (kunnen) faciliteren. Wij benadrukken wel dat het bevoegdheden betreft: hoewel er aan de ontheffing of wijziging toepassing gegeven kan worden, kan deze ook geweigerd worden. Maar omdat voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan daarentegen goed nagedacht wordt over de grenzen, ontwikkelingen en de bijbehorende voorwaarden, is het over het algemeen gebruikelijk dat toepassing gegeven wordt aan de ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden, als blijkt dat wordt voldaan aan die voorwaarden.  
Overigens is juridisch gezien het verschil tussen een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid gelegen in het feit dat bij een verleende ontheffing het bestemmingsplan onveranderd blijft, terwijl het bestemmingsplan door het toepassing geven aan een wijzigingsbevoegdheid juist wel wijzigt. In het uiterste geval zou een ontheffing dan ook ongedaan gemaakt kunnen worden (intrekking), bijvoorbeeld als na verlening blijkt dat niet, of niet langer, voldaan wordt aan een voorwaarde. Een bestemmingswijziging als gevolg van een wijzigingsbevoegdheid is definitief.
- c. Functies als Landgoed Huis Doorn, Kaap Doorn, het Slotemaker de Bruine Instituut (SBI) beslaan alle grote(re) terreinen, gelegen binnen de EHS, maar voor het overige verschillen zij onderling. Om die reden zijn al deze functies op basis van een algemeen kader bestemd, maar vergt iedere functie toch tevens een individuele afweging. Voor het algemene kader kan verwezen worden naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording en het in paragraaf 3.1, onder 4.G. opgenomen antwoord op één van de opmerkingen van **<instantie 3.1>**. Bij de beantwoording van de diverse inspraakreacties van/over al deze functies is de individuele afweging terug te vinden. Verwezen wordt hiervoor naar paragraaf 3.3 en hoofdstuk 4.
- d. Dit is een flexibiliteitsbepaling, die algemeen in bestemmingsplannen wordt opgenomen, maar waaraan in dit geval wel strikte voorwaarden zijn verbonden. Alleen als noodzaak aangetoond is en gebleken is dat aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast, kan deze ontheffing verleend worden. Dit vergt nagenoeg altijd onderzoek en dus een extra investering. Wij benadrukken dat een bevoegdheid betreft, zodat per geval altijd een gedegen afweging gemaakt wordt of het ook aanvaardbaar is ontheffing te verlenen.
- e. Dit is een flexibiliteitsbepaling, die algemeen in bestemmingsplannen wordt opgenomen en waarmee ingespeeld kan worden op ontwikkelingen van geringe omvang, die afwijken van het plan. Wij benadrukken dat een bevoegdheid betreft, zodat per geval altijd een gedegen afweging gemaakt wordt of het aanvaardbaar is ontheffing te verlenen.

- f. Dit is een flexibiliteitsbepaling, die algemeen in bestemmingsplannen wordt opgenomen en waarmee ingespeeld kan worden op ontwikkelingen, die toezien op afwijkingen van geringe omvang. Wij benadrukken dat een bevoegdheid betreft, zodat per geval altijd een gedegen afweging gemaakt wordt of het aanvaardbaar is ontheffing te verlenen.
  - g. In het bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat bijna niets onder het overgangsrecht is gebracht. Het overgangsrecht is bedoeld voor eventuele kleine aspecten die over het hoofd zijn gezien. De regeling voor de overgangsregels is wettelijk voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en derhalve letterlijk overgenomen.
3. Overig
- a. In het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied derde herziening” is ter plaatse van de smalle strook, waarop wordt gedoeld, een doorlopend bestemmingsvlak opgenomen. Voor dit vlak geldt een bebouwingspercentage, zodat het oprichten van bebouwing er mogelijk is, zolang het percentage niet wordt overschreden. Bartimeus heeft haar bouwplannen zodanig ontwikkeld, dat zij gefaseerd kunnen worden uitgevoerd, maar desondanks (blijven) passen binnen deze vigerende regeling. Inmiddels is voor dit deel van de bouwplannen ook bouwvergunning verleend (4 augustus 2009). Voor zover Bartimeus in de bedoelde smalle strook bebouwing voorziet, moeten wij daarom de bebouwingmogelijkheden van het vigerende plan wel overnemen. Het gaat om verworven rechten. Doordat er echter thans op de plankaart geen doorlopend bestemmingsvlak is opgenomen, maar locatiespecifieke bestemmings- en bouwvlakken is gepoogd de aanwezige natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk in stand te houden en te beschermen.  
Overigens volgt binnenkort de beslissing op het bezwaarschrift, dat is ingediend ten aanzien van de verleende bouwvergunning. In het geval het ongegrond wordt verklaard, staat vervolgens nog beroep open tegen het besluit.
  - b. De bepaling dat ook bedrijven en activiteiten kunnen worden toegestaan, die in ruimtelijk opzicht en gezien de gevolgen voor de omgeving en functioneel opzicht vergelijkbaar zijn met de al genoemde bedrijven en activiteiten moeten zijn, is planologisch een goede regeling. Het bestemmingsplan biedt hiermee ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven en activiteiten die weliswaar net buiten een limitatieve lijst vallen, maar toch toelaatbaar zijn. Of een bedrijf of activiteit vergelijkbaar is, kan mee beoordeeld worden in de al te maken afweging. Eén van de hulpmiddelen voor dit oordeel kan de in bijlage 1 van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn.  
Daarbij is de regeling ook opgenomen in het goedgekeurde bestemmingsplan “Buitengebied Leersum 2005”, het meest actuele planologisch kader voor het buitengebied waarover de gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt. Inzet hiervan is te komen tot zo veel mogelijk gelijklopende bestemmingsplannen voor de buitengebieden van de voormalige gemeenten, die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgegaan.
  - c. Het bestemmingsplan bevat, per bestemming, regels voor de hoogte van (licht)masten (soms vallen zij onder andere bouwwerken). Daarbij is uitgegaan van gangbare maten in relatie tot de bestemming. In algemene zin vormt dit een gebruikelijke planologische regeling voor verlichting, die negatieve uitstralingseffecten zo veel mogelijk voorkomt. Andere aspecten, als de sterkte of stand van de armaturen kunnen in bestemmingsplannen niet geregeld worden.
  - d. De tijdelijkheid is benoemd in artikel 26.1, sub e van de regels. De daadwerkelijke intrekking van deze ontheffing voor een extra zelfstandige woonruimte behoeft geen regeling in het bestemmingsplan, maar berust op een uitvoeringsaspect. Bij het verlenen daarvan dient aan de ontheffing de regel verbonden te worden dat zij persoonsgebonden en niet overdraagbaar is en vervalt zodra genoemde personen de bewoning beëindigd hebben. In voorkomend geval kan dan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) handhavend worden opgetreden.

- e. In het voorontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 5.6 van de toelichting aangegeven dat ten aanzien van deze leegstaande bedrijfslocatie ervoor gekozen is om de laatst uitgeoefende bestemming te handhaven. Destijds kende de locatie namelijk geen gebruiker en ontbraken concrete plannen. Bij raadsbesluit van 17 juni 2010 is het aanwezige bedrijfspand alsnog verhuurd. Van belang daarbij is dat het gebruik passend is binnen de bestemmingsregeling uit het voorontwerp, waardoor de regels en plankaart nu geen aanpassing behoeven. Mocht er in de toekomst een andere potentiële gebruiker en/of een concreet plan zijn dat in strijd is met de bestemmingsregeling uit dit bestemmingsplan, wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. In dat geval vindt een locatiespecifieke beoordeling plaats en worden te zijner tijd inspraakmogelijkheden geboden.
- f. Ten aanzien van burger- en bedrijfswoningen is in de regels bepaald dat binnen een bouwvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één dan wel hetgeen op de plankaart is aangegeven ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”. In onze optiek is het begrip woning voldoende duidelijk: het betreft één zelfstandige woonruimte. Woningssplitsing, ofwel het gebruik van een woonbestemming voor twee of meer zelfstandige woonruimten, is met de huidige regeling in het bestemmingsplan dus reeds uitgesloten. Via bijvoorbeeld een gebruiksregel hoeft dit niet-toegestane gebruik derhalve niet expliciet onmogelijk gemaakt te worden.  
Kadastrale splitsing van percelen is met bestemmingsplannen niet uit te sluiten. Wel ziet het bestemmingsplan er expliciet op toe dat zich binnen bouwvlakken – bij recht - niet meer of andere functies en bijbehorend aantal woningen kunnen bevinden dan op de plankaart en in de regels is aangegeven. Perceelssplitsing is derhalve wel mogelijk, maar alleen wijzigingsbevoegdheden en afzonderlijke bestemmingsplanprocedures bieden de mogelijkheid andere en nieuwe activiteiten te realiseren en bebouwing ten dienste daarvan op te richten, zoals bijvoorbeeld één extra woning in een voormalige boerderij of één extra vrijstaande woning.
- g. Aan de wijzigingsbevoegdheden, die de mogelijkheid bieden de bestemming “Agrarisch met waarden” om te zetten in niet-agrarische (bedrijfs)bestemmingen als “Bedrijf” of “Recreatie” is daartoe een specifieke regel verbonden. Zie ook artikel 3.6.7, sub h en artikel 3.6.8, sub e van de regels. Deze stelt dat binnen het voormalige bouwvlak de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en het aantal woningen ten tijde van de wijziging niet meer bedragen mag dan de bestaande situatie. Met andere woorden, alleen bestaande bebouwing mag benut worden ten behoeve van de nieuwe functie. Uitzonderd een maximum van 500 m<sup>2</sup> en cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen, dient zelfs 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Overigens wordt de wijzigingsbevoegdheid naar “Sport” uit het bestemmingsplan gehaald. Zie ook de beantwoording in paragraaf 3.1, onder Stiltegebieden, punt E.
- h. De aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied” hield verband met de wijzigingsbevoegdheid van “Agrarisch met waarden” naar “Sport”. Aangezien deze bevoegdheid uit het bestemmingsplan wordt gehaald, kan en zal tevens deze aanduiding vervallen. Verwezen wordt naar de in paragraaf 3.1, onder Stiltegebieden, punt E opgenomen beantwoording. Op de opmerking hoeft daardoor verder niet ingegaan te worden.

## Conclusie

Wij stemmen deels in met de reactie. In de toelichting wordt de omschrijving van het karakter van het bestemmingsplan aangepast: aangegeven wordt dat het plan enerzijds voornamelijk een conserverend karakter (met de nodige flexibiliteit) heeft, terwijl het anderzijds op een aantal onderdelen eveneens (in beperkte mate) als ontwikkelingsgericht kan worden aangemerkt. Verder worden de toelichting en regels ook op onderdelen aangepast. Het betreft de teksten over cultuurhistorische waarden en de Stichtse Lustwarande (toelichting) alsmede de Visie-kaart (toelichting). Voor het overige vraagt de reactie niet om wijziging van het bestemmingsplan.

### 3.6 Instantie 3.6

#### Reactie

Onlangs ontvingen wij het voorontwerp 'bestemmingsplan buitengebied Doorn', waarvoor onze hartelijke dank. <Instantie> is verheugd over de zorgvuldige wijze waarop natuur- en landschappelijke waarde in het voorontwerpbestemmingsplan zijn uitgewerkt.

<Instantie> vraagt uw aandacht voor de volgende punten.

#### Algemeen

1. In de Toelichting en Regels is zorgvuldig aangegeven (onder andere per adres) waar de Ecologische Hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones liggen in het plangebied. Het bestemmingsplan zou zeer aan inzichtelijkheid winnen, als de EHS en de verbindingzones ook op de plankaarten als zodanig worden aangemerkt.

#### Regels

2. In de artikelen 13.2.2. (bestemming "Tuin") en 16.3.3. (bestemming "Wonen") is voor overige andere bouwwerken een maximale bouwhoogte vastgesteld van 10 m. <Instantie> vraagt zich af welke typen bouwwerken dit betreft en vindt 10 m aan de hoge kant.
3. In 28.2 onder lid e is opgenomen dat voor werken en werkzaamheden geen vergunningsplicht bestaat wanneer het gaat om het vellen, rooien en/of beschadigen van fruitbomen. <Instantie> vraagt om hieraan toe te voegen dat voor het vellen, rooien en/of beschadigen van hoogstamfruitbomen wel een vergunningsplicht in te stellen, gezien de hoge landschappelijke waarde van een hoogstamboomgaard.

#### Tenslotte

4. <Instantie> betreurt het feit dat het gebied tussen het Van Gimborn Arboretum en de Dribergsestraatweg niet tot het buitengebied gerekend wordt, omdat dit gebied als toegang fungeert tot het arboretum, als ook tot het landgoed Moersbergen. Weliswaar is er een ecologisch bedrijventerrein gevestigd, maar het bedrijventerrein met het garagebedrijf en benzinepomp op de hoek van de toegangsweg tot het Arboretum aan de Dribergsestraatweg, vormt nu een onderbreking van de Stichtse Lustwarande en doet daarmee ter plaatse sterk afbreuk aan de waarden van de Stichtse Lustwarande. De realisatie van het bedrijventerrein op deze plek is niet consistent met het vigerende beleid, onder andere het provinciaal beleid, dat juist bescherming en versterking van de samenhang tussen de buitenplaatsen nastreeft, alsmede het eigen gemeentelijk beleid ten aanzien van de Stichtse Lustwarande. We beseffen dat dit bedrijventerrein reeds gerealiseerd is, maar vragen u maatregelen te nemen om het terrein beter landschappelijk in te passen in de Stichtse Lustwarande.

#### Overwegingen

1. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 van de algemene beantwoording.
2. Onder overige andere bouwwerken worden bijvoorbeeld speeltoestellen, vlaggenmasten, zendmasten en kleine windmolens verstaan. De in dit bestemmingsplan gehanteerde maten voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn afgestemd op die van het goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005", het meest actuele planologisch kader voor het buitengebied waarover de gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt. Inzet hiervan is te komen tot zo veel mogelijk gelijklopende bestemmingsplannen voor de buitengebieden van de voormalige gemeenten, die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgegaan. In principe zijn wij dan ook niet voornemens de toegestane bouwhoogte voor bedoelde overige andere bouwwerken te wijzigen. Desondanks zal nader bezien worden of een bouwhoogte van 10 meter strikt noodzakelijk is.
3. De gemeente stemt in met deze opmerking. In de regels (artikel 28) wordt opgenomen dat voor het vellen, rooien en/of beschadigen van hoogstamfruitbomen wel een aanlegvergunningver-

eiste geldt. Toetsingscriterium is vooral het al dan niet aantasten van de aldaar voorkomende of daaraan eigen landschaps- en natuurwaarde.

4. Voor het bedoelde gebied is in het recente verleden een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen, op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen". Overeenkomstig de beantwoording in paragraaf 3.5 onder Algemeen, punt 2 behoort het dus niet tot het plangebied van dit bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied.

## Conclusie

Gedeeltelijk wordt ingestemd met de reactie. De EHS, waaronder de ecologische verbindingzones, worden aangeduid op de plankaart, in de vorm van een dubbelbestemming, en op een Ontwikkelingskaart die wordt opgenomen als bijlage in de toelichting. Tevens zal in artikel 28 opgenomen worden dat aanlegvergunning benodigd is voor het vellen, rooien en/of beschadigen van hoogstamfruitbomen.

## 3.7 Instantie 3.7

### Reactie

#### Inleiding

De Gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft <instantie> gevraagd te adviseren over het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010. Het bestemmingsplan betreft een herziening van de oude bestemmingsplannen in het kader van de nieuwe Wro.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft besloten om voor het buitengebied van Doorn een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen. Het bestemmingsplan omvat geen specifieke ruimtelijke ontwikkelingen, doel is te komen tot een actueel en flexibel bestemmingsplan dat een (juridisch) kader biedt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Afbeelding 3.2.1: Het plangebied

Het laatst gegeven milieuveldadvies door <instantie> voor dit gebied dateert uit 2007. In dit advies wordt bekeken of de milieuthema's bodem, bedrijven en milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid en duurzaam bouwen en energie goed zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en worden, indien noodzakelijk, verbetervoorstellen gedaan. Op afbeelding 3.2.1 is een kaart van het plangebied bijgevoegd.

#### *Conclusie*

Hieronder staat de conclusie per milieuthema kort weergegeven.

<i>Bedrijven – milieuzonering</i>	<i>Geadviseerd wordt het advies aan te vullen a.d.h.v. dit advies.</i>
<i>Bedrijven – geur</i>	<i>Geadviseerd wordt het advies te updaten a.d.h.v. dit advies.</i>
<i>Bodem</i>	<i>Geadviseerd wordt het advies te updaten a.d.h.v. dit advies.</i>
<i>Geluid</i>	<i>Al in dit bestemmingsplan moet een voorschot genomen worden op de te verlenen hogere waarden.</i>
<i>Lucht</i>	<i>De tekst moet aangevuld worden onder andere i.v.m. het Besluit gevoelige bestemmingen.</i>
<i>Externe Veiligheid</i>	<i>Geadviseerd wordt een aantal aanpassingen te maken onder andere met betrekking tot hoogspanningsleidingen, zendmasten en de Braam van Houckgeestkazerne.</i>
<i>Duurzaam bouwen en energie</i>	<i>Geadviseerd wordt een duurzaamheidsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid van het milieubeleidsplan over te nemen.</i>

De uitgebreide adviezen komen hieronder aan bod.

### **1. Bedrijven - Milieuzonering**

*De tekst in het voorontwerpbestemmingsplan is correct, toch adviseren wij deze aan te vullen met onderstaande tekst omwille van de duidelijkheid.*

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven worden gesitueerd.

#### Wetgevend kader

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In aanvulling op de milieuvergunningen zijn ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (16 april 2007), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangevoerd moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 0 en 10 m;
- Categorie 2: grootste afstand 30 m;
- Categorie 3: grootste afstand van 50 tot 100 m;
- Categorie 4: grootste afstand van 200 tot 300 m.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er rekening gehouden te worden met deze afstanden.

## **2. Bedrijven - Geur**

*Wij adviseren de tekst op pagina 75 van het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door onderstaande, geactualiseerde tekst.*

### Pagina 75 Wet ammoniak en veehouderij

De Wet ammoniak en veehouderij (Wav) is op 8 mei 2002 in werking getreden. De Wav heeft gevolgen voor veehouderijen in kwetsbare gebieden en een zone van 250 m daar omheen. Kwetsbare gebieden zijn de voor verzuring gevoelige gebieden die zijn gelegen binnen de EHS. Voor bestaande veehouderijen binnen deze gebieden en in een zone van 250 m rondom deze kwetsbare gebieden gelden maximale emissiewaarden die zijn opgenomen in de AMvB Huisvesting. Het oprichten van nieuwe veehouderijen (grondgebonden en niet-grondgebonden), in deze gebieden, is in het geheel niet toegestaan. Voorts geeft de Wav regels voor uitbreiding van dieraantallen en/of diercategorieën, het ammoniak-emissieplafond is daarbij de bepalende factor. De vraag is of in het bestemmingsplan een zogenaamde ammoniakzone (natuurrandzone) opgenomen dient te worden waarin voorgaand beleid is vastgelegd. Milieuwetgeving is continu aan verandering onderhevig. Het opnemen van een ammoniakzone kan daarom betekenen dat telkens als de milieuwetgeving op dit punt verandert, het bestemmingsplan ook moet worden aangepast. Dat is niet wenselijk en ook niet nodig omdat de milieuwetgeving afdoende voorziet in bescherming van voor verzuring gevoelige bos- en natuurgebieden. Tevens wordt door de uitspraak van de Raad van State, van 29 oktober 2003, inzake het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Lochem, het standpunt bevestigd dat het opnemen van een natuurrandzone c.q. ammoniakzone niet noodzakelijk is.

## **3. Bodem**

*De tekst in het voorontwerp is rechtstreeks afkomstig uit ons advies uit 2007. Wij adviseren de tekst vanaf pagina 67 t/m 69 te vervangen door onderstaande, geactualiseerde tekst.*

### Bouwen

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouw aanvraag te worden geweigerd.

### Bodemverontreinigingsituatie

In het gehele gebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en PAK worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Deze 'diffuse' verontreiniging komt door onder andere het neerslaan van uitlaatgassen van verkeer en industrie en doordat vroeger aslades van kolenkachels veelal in tuinen werden gelegegd. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigt geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden.



In het plangebied zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In totaal zijn voor circa 80 locaties binnen het plangebied bodemkwaliteitsgegevens beschikbaar. Voor meer informatie over deze bodemonderzoeken wordt verwezen naar het Bodemloket ([www.provincie-utrecht.nl/](http://www.provincie-utrecht.nl/) > interactieve kaarten > bodemloket) en het Geoloket ([www.milieudienstzou.nl/geoloket](http://www.milieudienstzou.nl/geoloket)). De onderzoekslocaties zijn weergegeven op de kaart 'Landelijk gebied Doorn 2010' op afbeelding 3.2.2.



Afbeelding 3.2.2: Bodem: Bodemkaart 'Landelijk gebied Doorn 2009'

### Wbb-locaties

Een Wbb-locatie is een locatie waar (vermoedelijk) sprake is, of was, van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De provincie Utrecht is in dergelijke gevallen bevoegd gezag. In het plangebied komen dertien Wbb-locaties voor waar bodemonderzoek en/of -sanering nog niet is afgerond. Enkele Wbb-gevallen liggen slechts gedeeltelijk in het plangebied. In tabel 1 worden de adressen genoemd, en staat de status van de bodemverontreiniging aangegeven.

**Tabel 1:** Wbb-locaties in het plangebied met bijbehorende status.

<i><b>Straat</b></i>	<i><b>Nr.</b></i>	<i><b>Locatiennaam</b></i>	<i><b>UT-nr.</b></i>	<i><b>Status</b></i>
<i>Buurtweg</i>	<i>3</i>	<i>Buurtweg 3</i>	<i>UT031500023</i>	<i>Urgent, sanering binnen 4 jaar</i>
<i>De Zanderij</i>	<i>ong.</i>	<i>De Zanderij</i>	<i>UT033200026</i>	<i>Ernstig, niet urgent</i>
<i>Gooyerdijk</i>	<i>62</i>	<i>Gooyerdijk 62</i>	<i>UT158100027</i>	<i>Potentieel verontreinigd</i>
<i>Gooyerdijk</i>	<i>16</i>	<i>Gooyerdijk achter 16-17 (stort)</i>	<i>UT031500017</i>	<i>Potentieel ernstig</i>
<i>Leersumsestraatweg</i>	<i>9</i>	<i>Leersumsestraatweg 9</i>	<i>UT031500056</i>	<i>Ernstig, spoed, risico's weg, sanering voor 2015</i>
<i>Maarsbergseweg</i>	<i>2</i>	<i>Maarsbergseweg 2</i>	<i>UT031500015</i>	<i>Potentieel ernstig</i>
<i>Mariniersweg</i>	<i>7</i>	<i>Mariniersweg 7</i>	<i>UT031500026</i>	<i>Ernstig, niet urgent</i>
<i>NS emplacement Maarn</i>	<i>ong.</i>	<i>NS emplacement Maarn</i>	<i>UT033200038</i>	<i>Ernstig, urgentie niet bepaald</i>
<i>Pittesteeg</i>	<i>ong.</i>	<i>Pittesteeg-Gooyerdijk (calamiteit)</i>	<i>UT031500051</i>	<i>Zorgplicht ongewoon voorval</i>
<i>Mariniersweg</i>	<i>7</i>	<i>Van Braam Houckgeest kazerne</i>	<i>UT031500008</i>	<i>Potentieel urgent</i>
<i>Mariniersweg</i>	<i>7</i>	<i>Van Braam Houckgeest kazerne</i>	<i>UT031500041</i>	<i>Ernstig, urgentie niet bepaald</i>
<i>Mariniersweg</i>	<i>7</i>	<i>Van Braam Houckgeest kazerne (deellocatie 6+19+21)</i>	<i>UT031500012</i>	<i>Ernstig, urgentie niet bepaald</i>
<i>Wegbermen Heuvelrug</i>	<i>ong.</i>	<i>Wegbermen Heuvelrug</i>	<i>UT158100046</i>	<i>Ernstig, geen spoed</i>

De Wbb-locaties zijn weergegeven op afbeelding 3.2.2.

Voor de meest recente informatie over deze locaties wordt verwezen naar de provincie Utrecht (het Bodemloket).

### Ondergrondse brandstoftanks

In het plangebied zijn mogelijk zes ondergrondse brandstoftanks bij particulieren aanwezig die niet voldoen aan het Activiteiten Besluit (voorheen Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks 1998, BOOT). De tanks zijn niet gesaneerd, of zijn gesaneerd door een bedrijf dat niet (Kiwa-) gecertificeerd was. De locaties van deze tanks zijn weergegeven op afbeelding 3.2.2.

**Tabel 2:** Ondergrondse brandstoftanks die mogelijk niet voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Straat	Nr.	Status
Achterweg	2	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat
Dribergsestraatweg	46	Tank niet gesaneerd
Moersbergselaan	15	Gesaneerd, deels met KIWA-certificaat
Pittesteeg	6	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat
Sandenburgerlaan	4	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat
Wijngaardsesteeg	2	Gesaneerd zonder KIWA-certificaat

### Bodemlozers

De in de onderstaande tabel weergegeven negen locaties zijn niet aangesloten op de riolering. Deze locaties staan weergegeven op de bodemkaart op afbeelding 3.2.2.

**Tabel 3:** Locaties die niet zijn aangesloten op de riolering.

Straat	Nr.
Broekweg	7
Broekweg	9
Leersumsestraatweg	0
Maarnse Voetpad	2
Maarnse Voetpad	0
Oude Arnhemsebovenweg	1
Sint Helenalaan	1
Sint Helenalaan	3
Woestduinlaan	80

### Gedempte sloten, stortplaatsen/ophogingen, bomkraters

In 2004 is in opdracht van de provincie Utrecht door ReGister/DHV een inventarisatie gemaakt van gedempte sloten en stortplaatsen/ophogingen. Uit deze inventarisatie blijkt dat in het plangebied circa 70 gedempte sloten en twee stortplaatsen/ophogingen aanwezig zijn. De stortplaatsen (één stortplaats op land, één erfverharding met puin en/of bouwafval) staan weergegeven op afbeelding 3.2.2. De samenstelling en/of milieuhygiënische kwaliteit van deze gevallen is bij <instantie> niet bekend. <Instantie> heeft geen informatie over bomkraters binnen het landelijk gebied van Doorn.

### Historisch bodembestand (HBB)

De provincie Utrecht heeft in 2004 door ReGister historisch onderzoek uit laten voeren naar verdachte activiteiten zoals (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse brandstoftanks. Het onder-

zoek is op 14 april 2004 afgerond en heeft een digitaal bestand opgeleverd. Aan elke locatie met één of meerdere verdachte activiteiten is een dominante NSX<sup>1</sup>-score gekoppeld. Een NSX-score wordt bepaald aan de hand van een UBI<sup>2</sup>-code. De dominante NSX-score (hoogste score) wordt bepaald aan de hand van de dominante UBI-code (meest verdachte activiteit).

De locaties met een NSX-score groter dan 100 zijn opgenomen in de tabel 4. Een dergelijke score wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige bodemverontreiniging. Een score groter dan 300 wil zeggen dat sprake is van een potentieel geval van ernstige, en *urgente* bodemverontreiniging. In de tabel is per locatie de NSX-score, de Dubi en de bijbehorende activiteit benoemd. De locaties staan weer gegeven op afbeelding 3.2.2.

**Tabel 4:** HBB-locaties met NSX >100

Straat	Nr.	Dominante NSX-score	Dominante UBI (DUBI)	Omschrijving activiteit
Achterweg	6	355	515522	bestrijdingsmiddelengroothandel
Achterweg	6	355	515522	overige be- en verwerkende industrie
Achterweg	10	238	631242	Transportbedrijf
Buurtweg	7	256	203024	papierbenodigdhedenfabricage voor kantoor en schoot
Dribergsestraatweg	48	267	292402	Weegwerktuigen- en winkelmachinesfabriek
Langbroekerweg	10	238	631246	overige reparatiebedrijven tbv particulieren
Leersurnsestraatweg	9	357	50511	Autoreparatiebedrijf
Leersumsestraatweg	9	357	50511	benzinepompinstallatie (eigen gebruik)
Leersumsestraatweg	13	238	631242	oude metalengroothandel (schroot)
Leersumsestraatweg	9	357	50511	Transportbedrijf
Maarnse Voetpad	2	326	900023	Afvalverwerkingsbedrijf
Mariniersweg	7	569	7522	Defensieterrein
Mariniersweg	7	569	7522	militair schietterrein
Mariniersweg	7	569	7522	Schietbaan (particuliere vereniging)
Onbekend	onbekend	393	60102	tramemplacement en –remises
Remise	12	393	60102	Smederij

#### Advies

Wij adviseren bovenstaande tekst in zijn geheel op te nemen in het bestemmingsplan.

<sup>1</sup> NSX = de indicatieve prioriteit van een verdachte locatie gebaseerd op de toxiciteit van vermoedelijk aanwezige stoffen, en de kans deze stoffen aan te treffen. Hoe hoger de NSX-score des te hoger de prioriteit.

<sup>2</sup> UBI = Uniforme Bron Indeling. Een code voor een bepaalde activiteit.

#### 4. Geluid

De tekst in het voorontwerpbestemmingsplan dient op een aantal punten aangepast te worden. Dit wordt hieronder per pagina behandeld.

##### Pagina 28

Op pagina 28 wordt ingegaan op de beleidregel hogere waarden. Wat in deze paragraaf ontbreekt is dat de beleidsregel ook voorwaarden stelt aan de invulling van ontwikkelingen, voordat hogere waarden kunnen worden verleend.



Afbeelding 3.2.3: Geluid: geluidcontourenkaart van het plangebied

##### Pagina 69 en 70 - Milieuparagraaf geluid

Op pagina's 69 en 70 worden het milieuaspect geluid behandeld. Ten aanzien van de paragraaf 'Industrielaai' merken we op dat in het geluidsbeleid dat in het najaar van 2009 zal worden vastgesteld een geluidsnormeringskaart is opgenomen, die uitvoering geeft aan artikel 2.19 van het Activiteitenbesluit, zodra dit artikel in werking treedt. De op pagina 69 genoemde beleidsregel komt hiermee te vervallen.

Volgens het plan kan de gemeente gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Volgens de huidige tekst moet bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zonodig een hogere waarde worden vastgesteld. Omdat bij gebruik hiervan geen nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of projectbesluit wordt genomen, kan op dat moment geen hogere waarde meer worden verleend. Daarom moet in dit bestemmingsplan al een voorschot genomen worden op de te verlenen hogere waarden. Overigens staat onder artikel 3.6.4 lid h van de regels bij het bestemmingsplan dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning niet hoger mag zijn dan de krachtens de Wet geluidhinder geldende grenswaarde. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld, de voorkeurswaarde of een eventueel vastgestelde waarde.

Verder wordt in deze paragraaf een voorschot genomen op de beleidsregel hogere waarden. Deze is ondertussen vastgesteld, zoals vermeld op pagina 28.

#### Algemeen

Op afbeelding 3.2.3 is een geluidcontourenkaart opgenomen die de geluidsbelasting in het plangebied in beeld brengt.

#### Advies

Wij adviseren in dit bestemmingsplan een aantal hogere waarden te verlenen, die een geldigheid hebben van de duur van de geldigheid van het bestemmingsplan. Bij het toepassen van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan dan een hogere waarde worden toebedeeld aan het specifieke plan. Als nu geen hogere waarden worden verleend kunnen alleen extra woningen worden gerealiseerd op locaties waar de voorkeurwaarde niet wordt overschreden.

### **5. Lucht**

*Er wordt geadviseerd de tekst op pagina 72 van het ontwerpbestemmingsplan aan te vullen en te updaten volgens onderstaande tekst.*

#### Aanvulling

Voor luchtkwaliteit is de Titel luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van kracht. Deze wet bevat luchtkwaliteitseisen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. Van belang zijn de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. Toetsing hieraan is verplicht, echter de voorwaarde die is gesteld is dat de activiteit in betekenende mate bijdraagt. De mogelijke activiteiten die dit bestemmingsplan toelaat worden niet aangemerkt als in betekenende mate projecten en daarom kan de toetsing achterwege blijven. Op basis van de huidige inzichten worden in het plangebied in 2009 tot 2020 geen overschrijdingen van de grenswaarden verwacht.

#### Update

De AMVB gevoelige bestemmingen is al in werking getreden en het NSL treedt binnenkort in werking, zodra de wet is aangepast.

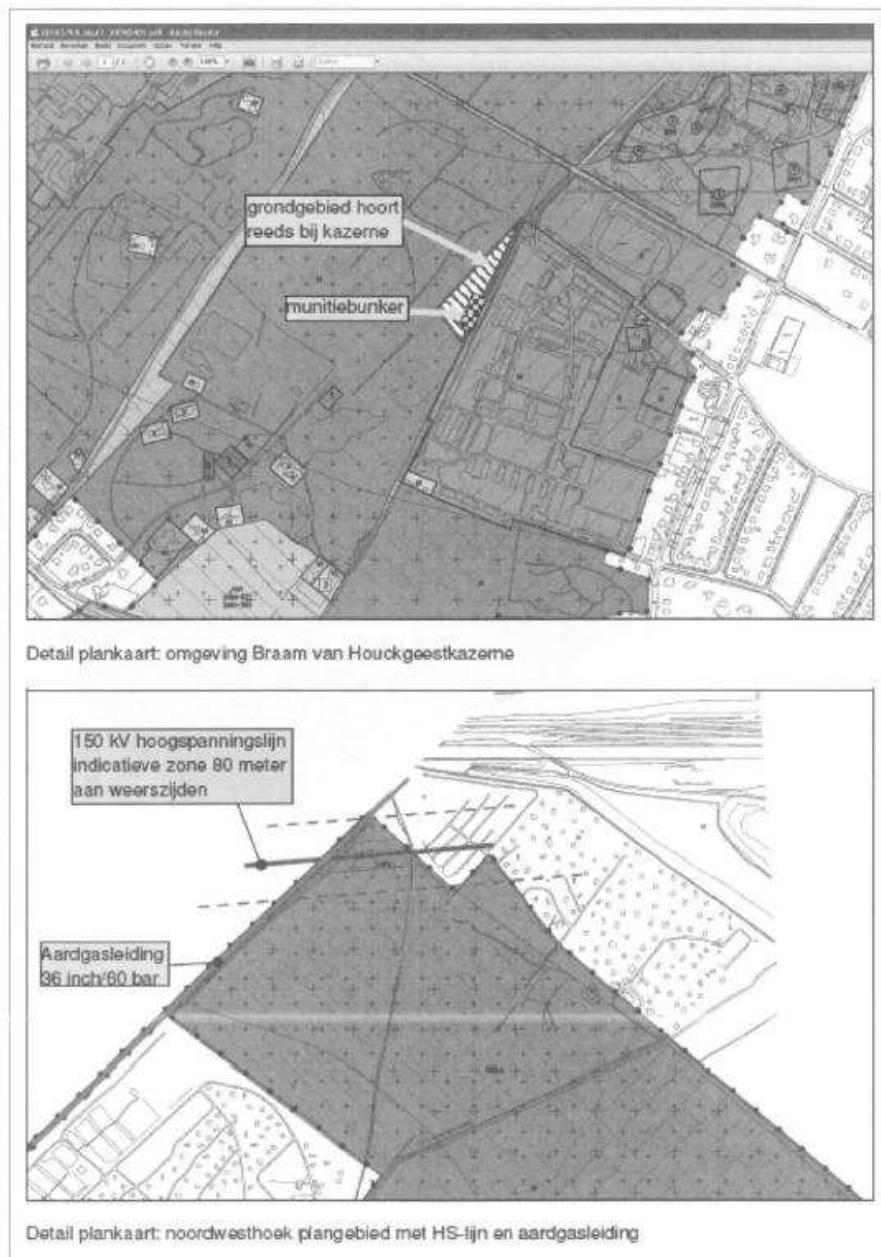
### **6. Externe Veiligheid**

*Naar aanleiding van de externe veiligheidsparagraaf plaatsen we hieronder per pagina een aantal opmerkingen en aandachtspunten die verwerkt dienen te worden in het bestemmingsplan.*

#### Algemeen

Ten opzichte van het advies van 2007 zijn er een aantal nieuwe inzichten en gegevens beschikbaar gekomen, die de beoordeling van de externe veiligheidssituatie beïnvloeden. Ook is het plangebied gewijzigd ten opzichte van de situatie waarop het eerdere advies was gebaseerd. Daarnaast lijkt de op de plankaart aangegeven inrichtingsgrens van de Braam van Houckgeestkazerne onjuist weergegeven: aan de westzijde ontbreekt het driehoekig terreindeel, waar de (ruimtelijk relevante) munitiebunker ligt. Uit milieudos-

sier blijkt dat in het verleden deze driehoek nog geen deel was van de inrichting. Mogelijk zijn verouderde (kadastrale) gegevens gebruikt. Op afbeelding 3.2.4 is een kaart opgenomen met de omgeving van de Braam van Houckgeestkazerne.



Afbeelding 3.2.4: Externe veiligheid

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

In hoofdstuk 2. beleidskader ontbreekt een beschrijving van de beleidskaders voor hoogspanningslijnen en zendmasten. Wij adviseren daarom de volgende teksten op te nemen in hoofdstuk 2:

### Hoogspanningslijnen:

Het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' van 5 oktober 2005 vormt het beleidskader voor hoogspanningslijnen. Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

#### Zendmasten:

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.

#### Pagina 10      Structuurschema Militaire Terreinen 2 (PKB)/ 2002

Deze paragraaf is opgenomen vanwege de aanwezigheid van de Braam van Houckgeestkazerne. Binnen deze kazerne is een munitiebunker aanwezig. Wij adviseren onderstaande tekst toe te voegen vanwege de relevantie voor kaderstelling:

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in de "Circulaire Van Houwelingen" van 12 april 1988. Deze circulaire geeft aan welke veiligheidszones van toepassing zijn rond munitieopslagen, beoogt de veiligheidssituatie rond munitieopslagen te bevorderen door het vastleggen van de veiligheidszones met hun beperkingen in bestemmingsplannen en stelt het uitgangspunt dat bestaande risiconiveaus tenminste moeten worden gehandhaafd en dus niet mogen verslechteren.

De circulaire hanteert drie opeenvolgende zones, aangeduid als A-, B- en C-veiligheidszone. De omvang van de zones is afhankelijk van onder meer aard en hoeveelheid munitie en de constructie van de magazijnen. Gemeenten moeten deze zones opnemen in bestemmingsplannen teneinde strijdige bebouwing en activiteiten binnen de zones te voorkomen.

#### Pagina 60      3.7 Niet-agrarische bedrijven en instellingen (3<sup>e</sup> alinea)

Over de Braam van Houckgeestkazerne wordt gesteld, dat in het bosgebied ten westen van de kazerne een munitiebunker is gebouwd, die (evenals een parkeerterrein aan de Stamerweg) binnen het terrein van de kazerne worden ondergebracht. De munitiebunker en het parkeerterrein maken al sinds langere tijd deel uit van de inrichting (zie ook opmerking over terreingrens onder Algemeen). Dit blijkt uit kaartmateriaal in het milieudossier van de kazerne. Op de plankaart is dit (dus) ten onrechte niet aangegeven.

Defensie heeft de wens geuit de kazerne te willen uitbreiden.

Er wordt niet vermeld waarop de gewenste uitbreiding betrekking heeft. Indien daarbij sprake zou zijn van uitbreiding van de opslag van munitie (in aard en/of omvang) kan dat leiden tot grotere veiligheidszones. De ligging van de huidige A/B/C-veiligheidscontouren zijn niet bekend omdat deze onder staatsgeheim zouden vallen.

Onder verwijzing naar de voorgaande opmerkingen over pagina 10 merken wij op dat deze zones wel degelijk van belang zijn en ook in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. In het bestemmingsplan moet onder "gevolgen" duidelijk worden aangegeven in hoeverre rekening wordt gehouden met een mogelijke uitbreiding van de kazerne. Daarbij moet tot uitdrukking worden gebracht dat de Circulaire Van Houwelingen geen ruimte biedt voor verslechtering van de externe veiligheidssituatie. Mogelijk kan de ambtenaar rampenbestrijding de gegevens over de A/B/C-zones van Defensie verkrijgen (Sjoerd van Zoeren, plaatsvervangend ambtenaar rampenbestrijding, tel. 0343-565 693). De kazerne is NIET vermeld op de provinciale risicokaart (mogelijk vanwege het eerder genoemde staatsgeheim). Het valt op dat in omliggende gemeenten (Houten, Vianen) wel defensielocaties zijn weergegeven, inclusief de A/B/C-zones. Het gaat daarbij wel om zogenaamde dummy-installaties, dat wil zeggen voormalige (historische) munitiebunkers, die niet meer als zodanig in gebruik zijn.

#### Toelichting A/B/C-veiligheidscontouren

Rond defensie-inrichtingen gelden drie zones: de A-, B- en C-zone

*Zone A:* geen bebouwing, geen openbare wegen, spoorwegen of druk bevaaren vaarwegen, geen recreatieterreinen.



*Zone B:* geen bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, geen drukke openbare wegen, geen recreatieterreinen; wel toegestaan zijn wegen met beperkt verkeer, evenals dagrecreatie.

*Zone C:* geen gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructie, geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakken, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij een calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren.

## Pagina 67 3.9 Infrastructuur (Leidingen)

### Leidingen

In de eerste alinea wordt aandacht gegeven aan zendmasten. Er wordt verder geen aandacht gegeven aan de over het plangebied lopende hoogspanningslijn.

We adviseren beide aspecten voor de duidelijkheid onder een apart subkopje te plaatsen, omdat het hier niet zozeer om externe veiligheid gaat, maar om aspecten van volksgezondheid vanwege permanente blootstelling aan elektromagnetische straling.

Voor zendmasten bestaat een register waarin de gegevens van alle zendmasten in Nederland zijn opgenomen ([www.antenneregister.nl](http://www.antenneregister.nl)). In dit register staat vermeld welke veiligheidsafstanden in acht genomen moeten worden rond de zendmasten.

Voor hoogspanningslijnen is op de website [www.rivm.nl](http://www.rivm.nl) een kaart opgenomen, waarop is aangegeven welke indicatieve bebouwingsvrije zone langs hoogspanningslijnen in acht genomen moet worden bij nieuwbouwplannen. Voor de 150 kV-lijn die de noordwestelijke hoek van het plangebied doorsnijdt, geldt een indicatieve zone van 80 m aan beide zijden van de lijn. Op afbeelding 3.2.4 is een kaart opgenomen met de ligging van de hoogspanningslijn.

### Ontwikkelingen

Onder “ontwikkelingen” kan met betrekking tot de hoogspanningslijn het volgende worden opgemerkt:

Als mogelijke toekomstige ontwikkeling moet worden gewezen op het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV – III). Hierin wordt vermeld dat deze HS-lijn mogelijk zal worden vervangen door een 380 kV-lijn. Dat zal leiden tot een indicatieve veiligheidszone van 110 m. Er is nog geen inzicht of in dat geval de HS-lijn het bestaande tracé zal blijven volgen. De geprojecteerde ontwikkeling kan dus in principe ruimtelijke consequenties hebben.

De tweede alinea is gewijd aan de aardgasleiding. Uit actuele gegevens van de Risicokaart blijkt dat de aardgasleiding een diameter heeft van 36 inch en een maximale werkdruk van 60 bar. Op afbeelding 3.2.4 is de ligging van deze aardgasleiding op kaart weergegeven.

Volgens de circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984 betekent dit een toetsingsafstand van 115 m. Het gebied waarin de leiding ligt kan worden aangemerkt als klasse 1 (incidentele bebouwing). Daarbij behoort een bebouwingsvrije zone van 5 m aan weerszijden van de leiding.

Volgens informatie van de Gasunie (de leidingbeheerder) bedraagt de contour voor het plaatsgebonden risico [P.M.] (de milieudienst heeft deze informatie opgevraagd, maar niet geleverd). Vanwege de externe veiligheidsaspecten (plaatsgebonden risico en groepsrisico) hoort het onderdeel aardgasleiding (ook) thuis in paragraaf 3.10 (onderdeel externe veiligheid, pag. 73, en verder).

We adviseren bovenstaande teksten over te nemen in het bestemmingsplan.

## Pagina 73-74 Externe veiligheid

### Inleiding

Hier moet ook worden verwezen naar het wettelijk kader voor ondergrondse buisleidingen vanwege de hogedruk aardgasleiding.

### Risico objecten

De vermelding dat in het plangebied geen risico-objecten aanwezig zijn is onjuist. De munitieopslag bij de VBH-kazerne is immers ook een risico-object.

### Munitieopslag

De ABC-contouren zijn niet bekend. Onder verwijzing van de Circulaire Van Houwelingen wordt opgemerkt dat deze contouren wel in het bestemmingsplan (en op de plankaart) moeten worden vastgelegd. Daarbij is mede van belang de wens van <instantie 3.3> om de kazerne uit te breiden, vanwege de mogelijke gevolgen daarvan voor de veiligheidscontouren.

### Vervoer over weg en spoor

Voor de omvang van plaatsgebonden risico en groepsrisico is op grond van het vroegere advies verwezen naar de risicoatlas wegvervoer (2003), de risicoatlas spoorvervoer (2001) en de vervoersprognose spoor uit 2003.

De gegevens van deze bronnen zijn inmiddels verouderd. Onderstaand daarom een geactualiseerde inventarisatie van de risico's van deze transportassen, gebaseerd op de laatste stand van inzicht over de ontwikkeling van het landelijke Basisnet. We adviseren de teksten aan te passen op onderstaande:

#### *Vervoer over de weg:*

De gemeente heeft een vastgestelde routing gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat met uitzondering van de Rijkswegen (i.c. de A12) elk vervoer van gevaarlijke stoffen is onderworpen aan een onthefingsplicht. Het vervoer over de lokale en regionale wegen binnen het grondgebied van de gemeente is van zodanig beperkte omvang dat dit niet leidt tot veiligheidscontouren voor het plaatsgebonden risico die buiten de rijweg treden. Ook is geen sprake van een groepsrisico.

Voor de Rijksweg A12 geldt in het kader van het definitieve ontwerp voor het Basisnet-Weg ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone. Wel moet een plasbrandaandachtsgebied in acht genomen worden, dat zich uitstrekt tot 30 m vanaf de rechterraand van de meest rechtse rijstrook. De contour voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-7}$  per jaar ligt op 104 m (vanaf de weg). De afstand van het plangebied tot de A12 is tenminste 90 m. Daarom vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 geen belemmering voor het plangebied.

#### *Vervoer over het spoor:*

Voor het spoorvervoer bestaat nog geen definitief ontwerp voor het Basisnet-Spoor. In een brief aan de Tweede Kamer (kenmerk VenW/DGMO-2008/4424) heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat een toelichting gegeven op de stand van zaken. In bijlage 3 bij deze brief zijn kaarten opgenomen voor de risico's op basis van ongewijzigd beleid en op basis van de ambitie Basisnet Spoor 2020. In beide gevallen geldt dat voor de spoorlijn Utrecht-Ede de contour voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar binnen het spoor ligt. Er is ook geen sprake van een groepsrisico.

De meest recente vervoersgegevens zijn opgenomen in de "Marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor" van ProRail (kenmerk 20581237 v3, d.d. 26 september 2007).

Hieruit blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn geheel zal vervallen.

### Pagina 100 paragraaf 5.6 (nieuwvestiging van niet-agrarische functies)

Het is mogelijk zinvol om hier ook te verwijzen naar de uitbreidingswensen van de Braam van Houckgeestkazerne. Uitbreiding buiten de huidige inrichtingsgrens kan ook worden beschouwd als een vorm van nieuwbouw.

## 7. Duurzaam bouwen en energie

*Het advies van maart 2007 is verouderd. Wij stellen voor een duurzaamheidsparagraaf op te nemen en daarbij te verwijzen naar het beleid van het milieubeleidsplan en het gebruik van GPR Gebouw. De volgende tekst kan worden opgenomen:*

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze). In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen.

### Wetgevend kader

De overheid stimuleert duurzaam bouwen door steeds strengere eisen te stellen aan de energieprestatie van gebouwen. Zij streeft naar het energieneutraal bouwen in 2020. Hierdoor is met name het aspect "energie in de gebruiksfase" in wetgeving verankerd. In het bouwbesluit zijn eisen opgenomen ten aanzien van de te behalen energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Voor woningen is de eis op dit moment 0,8. In 2011 wordt deze verlaagd naar 0,6. Voor de meeste overige aspecten van duurzaam bouwen is niets vastgelegd in wetgeving.

### *Gemeentelijk beleid*

Het milieubeleidsplan 2009-2012 is gereed en wordt in september voorgelegd aan de raad. Het milieubeleidsplan hanteert een GPR Gebouw ambitie van minimaal een 7,0 voor de thema's van GPR Gebouw (versie 4), met minimaal een 7,0 voor het thema Energie. Voor kansrijke projecten geldt een hogere ambitie, namelijk een GPR score van minimaal 8,0 met minimaal een 8,0 voor het onderdeel Energie.

### Huidige situatie

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt voor duurzaam bouwen met het instrument GPR Gebouw®. Dit instrument is een hulpmiddel om voor aanvang van bouw de duurzaamheidsambities te bepalen. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende subthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.0). Scores variëren van 0 t/m 10, een score van 6 staat gelijk aan het niveau van het Bouwbesluit. Gebouwonwerpen kunnen getoetst worden aan een van te voren bepaald ambitieniveau door de maatregelen in te voeren in het digitale instrument GPR Gebouw®. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken. Dit instrument is toepasbaar voor utiliteitsgebouwen, scholen en woningen.

### Advies

In dit bestemmingsplan zijn alleen (beperkte) uitbreidingen en herbouw van woningen toegestaan. Hierop is het milieubeleid van de gemeente onverminderd van toepassing.

Ga bij het ontwerp uit van de trias energetica. Dat wil zeggen:

1. Eerst besparen door zo goed mogelijk te isoleren, lage temperatuurverwarming te gebruiken, warmte waar mogelijk terug te winnen, noodzakelijke installaties zo energiezuinig mogelijk te kiezen, ervoor te zorgen dat de zon in de zomer voldoende afgeschermd is om actieve koeling te voorkomen of te minimaliseren;
2. Duurzame energie gebruiken. De meeste voor de hand liggende opties zijn: warmtekoelopslag (WKO), zonne-energie (stroom en warmte) een biomassaïnstallatie of gebruik van restwarmte;

3. Energie zo efficiënt mogelijk opwekken; concreet gebruik indien nodig HR-ketels of warmtekrachtkoppeling.

Lang niet alle duurzaam bouwen maatregelen kosten geld, veel maatregelen vergen een investering die zich in de toekomst terugverdient door een besparing op energiekosten. Sommige maatregelen, zoals zongericht verkavelen kosten helemaal niks extra. Door vroegtijdig na te denken over het ontwerp en mogelijke energiebesparende maatregelen, kunnen meer 'gratis' maatregelen worden toegepast. GPR Gebouw geeft inzicht in mogelijke maatregelen en hun effect. Via <instantie> kunnen bouwers kosteloos over het instrument GPR Gebouw beschikken.

### Overwegingen

1. Bedrijven - Milieuzonering: Wij kunnen instemmen met de voorgestelde aanvullingen omtrent 'Milieuzonering'. In de toelichting (voorontwerpbestemmingsplan p. 67 en verder) wordt de plantekst hiermee aangevuld.
2. Bedrijven - Geur: De voorgestelde tekst omtrent 'Wet Ammoniak en Veehouderij' wordt overgenomen. In de toelichting (voorontwerpbestemmingsplan p. 75) wordt de plantekst hierop aangepast.
3. Bodem: Wij kunnen instemmen met de geactualiseerde tekst omtrent 'Bodem' (voorontwerpbestemmingsplan p. 67-69). De plantekst wordt hierop aangepast. Echter, het NS-emplacement en de Zanderij vallen buiten het plangebied. Dit dus niet meegenomen in deze aanpassing(en).
4. Geluid: Het geluidsbeleid en de bijbehorende geluidsnormeringskaart, waar in de opmerking op is gedoeld, zijn nog altijd niet vastgesteld. Derhalve geldt vooralsnog de "Gemeentelijke beleidsregel geluidnormering AMvB-inrichtingen" van 11 december 2003. Mocht lopende deze bestemmingsplanprocedure het geluidsbeleid, inclusief de geluidsnormeringskaart, alsnog worden vastgesteld, wordt – indien dat in de tijd gezien mogelijk is – dit beleid conform verwerkt in het bestemmingsplan.

Wat betreft artikel 3.6.4, lid h van de regels, waarin is bepaald dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning niet hoger mag zijn dan de toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder, geldt dat hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is bedoeld, tenzij er – in voorkomend geval - ter plaatse een hogere grenswaarde is vastgesteld.

In het bestemmingsplan zullen wij tenslotte niet een aantal hogere waarden verlenen, die een geldigheid hebben overeenkomstig de duur van de geldigheid van het bestemmingsplan. Door het in werking treden van de Crisis- en herstelwet (31 maart 2010), waardoor de Wet geluidhinder zodanig gewijzigd is, dat behalve bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook bij vaststelling van een wijzigingsplan een hogere waarde kan worden verleend, bestaat hiertoe nu geen noodzaak. In dit bestemmingsplan is de "Ruimte voor Ruimte"-regeling immers vertaald in meerdere wijzigingsbevoegdheden. Mocht in de toekomst blijken dat bij een verzoek om toepassing van de regeling de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, bestaat thans wel de mogelijkheid om bij vaststelling van het wijzigingsplan een hogere waarde te verlenen.

5. Lucht: De voorgestelde aanvullingen omtrent lucht worden overgenomen in de toelichting. De tekst over AMvB en NSL wordt geactualiseerd. De AMvB is namelijk reeds in werking getreden en ingespeeld wordt op de mogelijke ontwikkelingen omtrent NSL.
6. Externe Veiligheid: De voorgestelde aanpassingen worden conform meegenomen in het bestemmingsplan. Omtrent de munitiebunker verwijzen wij naar de reactie van <instantie 3.3> (zie paragraaf 3.3) waarin het aangeeft dat er voor de munitiebunker geen veiligheidszones nodig zijn in het bestemmingsplan, omdat de A, B en C-veiligheidszones geheel vervallen zijn. Daarnaast worden de gronden, waar de munitiebunker ligt, bij de voor de Van Braam Houckgeest kazerne opgenomen bestemming "Maatschappelijk" getrokken. De plankaart wordt hierop aangepast.

7. Duurzaam bouwen en energie: De voorgestelde aanpassingen worden meegenomen in het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Op enkele punten na stemmen wij in met de reactie. Naar aanleiding van de reactie worden genoemde wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, regels en op de plankaart. Het bestemmingsplan wordt aldus op onderdelen aangepast.

## **3.8 Instantie 3.8**

### **Reactie**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Doorn', dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van onze gronden of de spoorlijn zijn er geen belangen van ons in het geding en zenden wij u het plan retour voor hergebruik.

Wij stellen het op prijs indien wij ook in toekomstige gevallen op een dergelijke wijze betrokken worden bij wijzigingen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen binnen uw gemeente, mits deze relevant zijn voor <instantie>.

Voor het betrekken van <instantie> bij de bestemmingsplanprocedure zeggen wij u hartelijk dank.

### **Overwegingen**

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

### **Conclusie**

De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **3.9 Instantie 3.9**

### **Reactie**

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn" dat wij van u ontvingen in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wij danken u voor het geboden overleg.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

### **Overwegingen**

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

### **Conclusie**

De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### 3.10 Instantie 3.10

#### Reactie

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van bovengenoemde brief waarmee u ons in het kader van het vooroverleg, het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" doet toekomen.

Wij hebben kennis genomen van de algemene vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van kleine bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen (trafo's, gasdrukregelstations, warmteruimten et cetera) op pagina 60.

Verder merken wij nog het volgende op.

1. Bij alle openbare wegen, waarlangs leidingen en kabels van nutsbedrijven worden gelegd, dient een strook openbare grond te worden gereserveerd aan de voorzijde van (eventuele) bebouwing. Indien geen profielen zijn overeengekomen, geven de normbladen NEN 1738 en NEN 1739 een goede indicatie voor de te reserveren ruimte. De kabel- en leidingestrook dient vrij van gesloten verharding te zijn en te blijven. Als afstand tussen de kabels en leidingen en de eventueel aan te brengen bomen dient minimaal 2 m te worden aangehouden.
2. Tevens merken wij op dat aan de afstanden tot de bebouwing voor de hoge- en lagedruk gasleidingen minima zijn verbonden. Voor lagedruk kunststof gasleidingen is dit een afstand van 1 m en voor de hoge druk stalen gasleidingen tot en met een diameter van 219 mm 2 m en voor een diameter groter dan 219 mm 3,5 m. (NEN 1092).
3. Indien de noodzaak voor het plaatsen van een middenspanningsruimte of gasdrukregelstation aanwezig is, zullen wij in een later stadium hierop terugkomen.
4. In verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan, gaan wij ervan uit dat de grond-samenstelling van de leidingstroken zodanig is, dat de leidingen zonder gevaar voor aantasting en/of beschadigingen van leidingmaterialen kunnen worden gelegd en onderhouden. Wanneer verontreinigingen in de bodem worden geconstateerd bij het leggen van leidingen zullen de extra te maken kosten bij u in rekening worden gebracht.

Voor het overige geeft dit plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en verzoeken wij u bij de uitwerking van dit plan met de hiervoor gemaakte opmerkingen rekening te houden.

Wij vertrouwen erop dat wij u met het bovenstaande voldoende hebben ingelicht.

#### Overwegingen

1. Alleen leidingen en kabels die op bestemmingsplanniveau ruimtelijk relevant zijn, moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het betreft kabels en leidingen met een dusdanige omvang dat zij een zeker ruimtelijk effect hebben op de omgeving, bijvoorbeeld kabels en leidingen met gevolgen voor de externe veiligheid. Voor de betreffende kabel of leiding wordt in dat geval via het bestemmingsplan geregeld dat er binnen bepaalde afstanden daarvan slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, en dan alleen ten behoeve van de kabel of leiding. Met andere woorden, rond de kabel of leiding moet een specifieke zone in principe vrij blijven van alle bebouwing, die geen verband houdt met de kabel of leiding. De leidingen en kabels, waar hier op wordt gedoeld, zijn op bestemmingsplanniveau niet ruimtelijk relevant. Aspecten als gesloten verharding en minimale afstandsmaten tussen bomen behoeven dan ook geen regeling in het bestemmingsplan.
2. Zoals onder 1 al is aangegeven, zijn deze leidingen op bestemmingsplanniveau niet ruimtelijk relevant. De genoemde minimale afstandsmaten hoeven dus niet geregeld te worden in het plan.
3. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Zoals onder punt 1 al is aangegeven, zijn deze leidingen op bestemmingsplanniveau niet ruimtelijk relevant. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn eventuele kosten bij de aanleg daarvan derhalve niet van belang.

### Conclusie

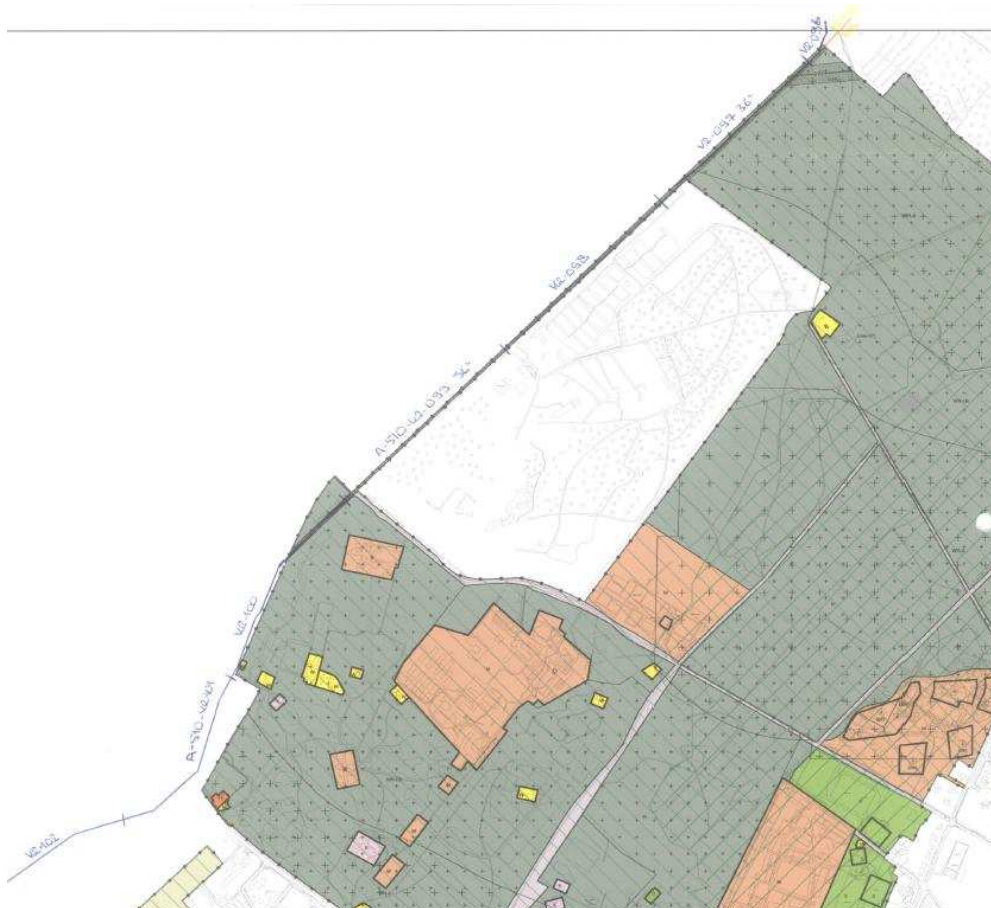
De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 3.11 Instantie 3.11

### Reactie

Naar aanleiding van uw brief van 7 mei 2009, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u mee dat het plan ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

1. Verbeelding (plankaart)



Afbeelding 3.8.1: Verbeelding (plankaart) bewerkt door <instantie> (blauwe lijn van linksonder naar rechtsboven en oranje lijn rechtsboven)

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft, ligt een hoofd aardgastransportleiding die als zodanig op de verbeelding is aangegeven. Ter informatie doen wij u hierbij de verbeelding weer toekomen waarop de ligging van de leiding in blauw is aangegeven, ter uwer informatie is tevens ons buiten bedrijf zijnde leidingdeel in oranje aangegeven (zie afbeelding 3.8.1). Wanneer u voor het onderhavige gebied over digitale informatie van onze leiding wenst te beschikken, kunt u hieromtrent een schriftelijk verzoek indienen bij ondergetekende.

Voor hoofd aardgastransportleidingen geldt dat de breedte van de dubbelbestemming gelijk dient te zijn aan de belemmerde strook van 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Doel: het waarborgen van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Gezien het doel dient de belemmerde strook in principe obstakelvrij te blijven!

Gezien de schaal van de verbeelding (1:10.000) is het voor ons niet mogelijk om de dubbelbestemming op de plankaart te meten. Wij verzoeken u rekening te houden dat de dubbelbestemming gelijk dient te zijn aan de belemmerde strook voor hoofd aardgastransportleidingen, te weten 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

## 2. Toelichting

In paragraaf 3.9 'Infrastructuur' wordt de aanwezigheid van de aardgastransportleiding in het plangebied aangegeven. Weergegeven wordt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de bestaande leidingen de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van toepassing is.

Naar aanleiding van het door u toegezonden plan treft u hieronder een advies aan betreffende externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan onze aardgastransportleiding. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire op termijn worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Hierin zal met name het (PR) plaatsgebonden- en (GR) groepsrisico een prominente rol gaan spelen. Onderstaande informatie betreft het groepsrisico. U kunt de onderstaande afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij uw verdere planontwikkeling.

### Groepsrisico (GR):

<i>Leidingnr.</i>	<i>Diam.</i>	<i>Ontwerp druk</i>	<i>Belemmerde strook</i>	<i>1% Letaliteitsgrens</i>	<i>100% Letaliteitsgrens</i>
<i>A-510</i>	<i>36"</i>	<i>66,2</i>	<i>5 m</i>	<i>430 m</i>	<i>180 m</i>

Afstanden zijn ter weerszijde van de leiding gemeten uit het hart van de leiding.

### Toelichting 1% letaliteitgrens (9,8 kW/m<sup>2</sup>-contour):

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijvoorbeeld een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.



#### Toelichting 100% letaliteitgrens (35 kW/m<sup>2</sup>-contour):

Indien er in het gebied objecten zijn of worden ontwikkeld, waar zich aanzienlijke aantallen mensen kunnen ophouden, binnen de 100% letaliteitgrens (35 kW/m<sup>2</sup>-contour) van de leiding kunnen deze objecten substantieel bijdragen aan de toename van het groepsrisico. Wanneer dit het geval is adviseren wij u om een groepsrisicoberekening te laten maken. <Instantie> kan op basis van leiding- en omgevingsdata deze berekening voor u maken. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met onze tracébeheerder.

3. Daarnaast is de door u gebruikte term “contractstrook” is niet de meest geëigende term om op te nemen in een bestemmingsplan. De contractstrook suggereert onder andere dat wij ter plaatse een zakelijk recht hebben gevestigd. Dit is niet het geval. Ook sluiten wij geen zakelijk recht af over een beperkte breedte ter weerszijden van onze leiding. Wij verzoeken u alwaar “contractstrook” staat genoemd deze term te vervangen voor “belemmerde strook”.

Verder staat in deze paragraaf dat de “contractstrook” 5 mm bedraagt. Wij verzoeken u dit te wijzigen naar 5 m.

#### **Overwegingen**

1. Uit de verbeelding (plankaart) die door <instantie> bewerkt is met een blauwe lijn, blijkt dat de hoofdaardgastransportleiding juist op de plankaart is opgenomen. Het in oranje aangegeven buiten bedrijf zijnde leidingdeel ligt buiten het plangebied. Deze opmerking wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen.  
Op de plankaart bedraagt de breedte van de dubbelbestemming “Leiding – Gas” reeds 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. In de regels is tevens al opgenomen dat op en in de gronden van deze dubbelbestemming, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de betreffende leiding mogen worden gebouwd. Beide opmerkingen worden dan ook ter kennisgeving aangenomen.
2. De AMvB Buisleidingen is nog altijd niet vastgesteld en in werking getreden, maar alleen in ontwerp aan de Tweede Kamer toegezonden. Ook is vooralsnog geen sprake van een nieuwe, tijdelijke circulaire met een al dan niet definitieve status. Het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM is hierdoor onvoldoende concreet uitgewerkt. Totdat dit wel zo is, blijven wij het beleid uit de circulaire “Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen” hanteren als onderlegger voor het bestemmingsplan.
3. Conform dit verzoek van <instantie> zal de term “contractstrook” vervangen worden door de term “belemmerde strook”. In paragraaf 3.9 is abusievelijk voor deze strook 5 mm tot het hart van de leiding opgenomen, terwijl het inderdaad 5 meter moet zijn. Dit wordt overeenkomstig aangepast.

#### **Conclusie**

Wij stemmen deels in met de overlegreactie. In paragraaf 3.9 van de toelichting wordt de term “contractstrook” vervangen door “belemmerde strook” en wordt 5 mm vervangen door 5 meter.

### 3.12 Instantie 3.12

#### Reactie

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Buitengebied Doorn in uw gemeente.

Als vertegenwoordiger van <instantie> bespreek ik graag met u de nadere uitwerking van dit plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van <instantie>.

#### Overwegingen

Alleen leidingen en kabels die op bestemmingsplanniveau ruimtelijk relevant zijn, moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het betreft kabels en leidingen met een dusdanige omvang dat zij een zeker ruimtelijk effect hebben op de omgeving, bijvoorbeeld kabels en leidingen met gevolgen voor de externe veiligheid (hoogspannings- en hoofdaardgastransportleidingen). Voor de betreffende kabel of leiding wordt in dat geval via het bestemmingsplan geregeld dat er binnen bepaalde afstanden daarvan slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, en dan alleen ten behoeve van de kabel of leiding. Met andere woorden, rond de kabel of leiding moet een specifieke zone in principe vrij blijven van alle bebouwing, die geen verband houdt met de kabel of leiding.

De leidingen en kabels, waar genoemde tracés en kabelverdeelkasten betrekking op hebben, zijn op bestemmingsplanniveau niet ruimtelijk relevant. Voor aspecten als het veilig stellen van bermen en open verharding aan beide zijden van straten of het vrijhouden van tracés van bomen en beplanting hoeft dan ook geen regeling opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

#### Conclusie

De overlegreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

# 4 Schriftelijke inspraakreacties

## 4.1 Inspreker 4.1

### Betreft

Moersbergselaan 4a.

### Reactie

Graag maak ik hierbij gebruik van de mogelijkheid om in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn 2009.

Mijn reactie heeft specifiek betrekking op de woning gelegen aan de Moersbergselaan 4a. In het voorontwerp heeft de woning de bestemming Opslag. Ik verzoek u bij deze om deze bestemming te wijzigen en de bestemming vakantiewoning mogelijk te maken.

De vakantiewoning zal worden ingebed in een breder concept vakantiewoningen dat Het Utrechts Landschap ontwikkelt. Naast de vakantiewoning op Moersbergen zullen ook vakantiewoningen in Oud Zuilen en Cabauw worden ontwikkeld. Publiciteit en boeking worden verzorgd vanuit het kantoor van Het Utrechts Landschap in De Bilt. Verhuur via de plaatselijke VVV is een onderzochte reële mogelijkheid. Voor het dagelijkse beheer (schoonmaak e.d.) zullen lokale mensen worden gezocht.

Het Utrechts Landschap wil met de vakantiewoningen beschermers en andere belangstellenden de mogelijkheid bieden op een andere wijze van Moersbergen te genieten dan nu al mogelijk is. De opbrengsten van verhuur komen ten goede aan de instandhouding van het landgoed. De vakantiewoning past binnen een revitalisering van Moersbergen waar Het Utrechts Landschap mee bezig is. Een belangrijk onderdeel hiervan is de herinrichting van het park op basis van de historische structuur. Hun eerste concept is enige tijd geleden besproken met de heer De Geest van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

### Overwegingen

Het eerste concept is inderdaad besproken met de heer De Geest (Adviseur Monumenten, gemeente Utrechtse Heuvelrug). Deze heeft destijds aangegeven dat onderzocht zal worden of het bestemmingsplan ruimte kan bieden voor ontwikkelingen die ertoe bijdragen dat buitenplaats Moersbergen ook in de toekomst blijvend geëxploiteerd kan worden. Eventueel zou dit kunnen betekenen dat één of meer gebouwen een woonbestemming kunnen krijgen. Aan een (concreet) voorstel is echter geen goedkeuring gegeven, omdat de planologische inpasbaarheid van een woonbestemming nog niet getoetst is.

Wat betreft de locatie Moersbergselaan 4a is belangrijk dat deze in de EHS ligt. Gelet op de lijn, die is verwoord in paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording, kan met dit bestemmingsplan een functieverandering van opslag (atelier) naar recreatiewoning niet zonder meer mogelijk worden gemaakt. Er dient eerst aangetoond te worden dat deze de aldaar aanwezige wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS niet significant aantast dan wel dat er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang ('Nee, tenzij'). In de reactie is niet vermeld wat de milieuhygiënische gevolgen zijn. Omdat echter verwacht mag worden dat de voorgestane functieverandering op dat vlak diverse

gevolgen heeft, door onder andere een toenemende verkeersdruk en geluidsoverlast, kan een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek is dus vereist om de planologische inpasbaarheid te toetsen. Reden genoeg om thans in het bestemmingsplan de aanduiding “opslag” te handhaven en het gebruik als recreatiewoning niet bij recht toe te staan. Voor het eventueel alsnog maken van dit gebruik is een afzonderlijke procedure de aangewezen weg.

In dat kader is van belang dat op bedoelde locatie de dubbelbestemming “Waarde – Landgoed en buitenplaats” van toepassing is. Voor deze dubbelbestemming bevatten de regels wijzigingsbevoegdheid, die het onder voorwaarden mogelijk maakt gebouwen op een landgoed te gebruiken voor bijvoorbeeld recreatie. Eén van de voorwaarden ziet toe op het niet ontstaan van blijvend ongunstiger gevolgen voor de omgeving vanuit milieuhygiënisch opzicht. Wordt te zijner tijd aangetoond dat aan deze en de andere voorwaarden wordt voldaan, kan via de wijzigingsbevoegdheid aan het verzoek tegemoet gekomen worden.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 4.2 Inspreker 4.2

### Reactie

Op 12 mei 2009 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009 ter inzage gelegd. <Inspreker> maakt gaarne van de geboden gelegenheid gebruik een korte inspraakreactie op het voorontwerpplan te geven.

1. In het algemeen wordt er in het plan een goed overzicht gegeven van de beleidsdocumenten zoals deze op rijks-, provinciaal en lokaal niveau voor het onderhavige bestemmingsplan relevant moeten worden geacht. Wel is het zo dat het beleid op een aantal gebieden sterk in ontwikkeling is, zoals op het gebied van de WRO. In die zin wordt onder andere thans door de provincie Utrecht gewerkt aan een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), mede op basis van de eerder vastgestelde Beleidslijn nieuwe Wro (beleidsneutrale omzetting Streekplan) en Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro (beleidsneutrale omzetting Handleiding bestemmingsplannen). Ook wordt door Rijk gewerkt aan AMvB Ruimte en door gemeente zelf aan Nota Wro. Wellicht zou van de betreffende ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan melding kunnen worden gemaakt, in casu op de betreffende ontwikkelingen kunnen worden geanticipeerd. Zo zou het voorliggende bestemmingsplan alvast Wro-proof kunnen worden gemaakt.
2. Verder wordt in het voorontwerp aangegeven, dat de gemeente thans voor haar gehele grondgebied een Structuurvisie opstelt en dat de daarin gegeven ontwikkeling in het bestemmingsplan of een bestemmingsplan zullen worden meegenomen. Hetzelfde geldt voor het LOP Kromme Rijngebied dat thans wordt opgesteld. In die zin blijft het voor <inspreker> de vraag of het voorliggende bestemmingsplan toch niet iets te vroeg ter inzage is gelegd, zodat met de in het Structuurplan, respectievelijk in het LOP aangegeven ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan desgewenst rekening kan worden gehouden<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Het is <inspreker> overigens bekend dat overeenkomstig de nieuwe Wro verouderde bestemmingsplannen, althans die ouder dan 10 jaar, (versneld) dienen te worden geactualiseerd/herzien, maar als nieuwe ontwikkelingen daardoor dan niet kunnen worden meegenomen is dat ons inziens een gemiste kans.

3. Verder wordt in het plan ons inziens een goed overzicht/beeld gegeven van de binnen het plangebied (en daarbuiten) aanwezige waarden en de opgaven die daarmee gepaard gaan (zie hoofdstuk 3: 'Functionele analyse'). Juist gezien die waarden en dan met name die op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie wordt een afstemming met het beleid zoals dat thans op een hoger schaalniveau (dan het voorliggende bestemmingsplan) is ontwikkeld (onder andere met betrekking tot Nationaal Park, Stichtse Lustwarande, et cetera) van groot belang geacht. Wat de afstemming op een hoger schaalniveau betreft wordt in het bestemmingsplan trouwens wel de aandacht gemist voor de 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' zoals deze thans in kader AVP Heel de Heuvelrug wordt ontwikkeld.
  
4. Voorts wordt in het plan een heldere Gebiedsvisie gegeven (zie hoofdstuk 4: 'Gebiedsvisie'), zij het dat <inspreker> wel van mening is (en blijft) dat eigenlijk eerst voor de Utrechtse Heuvelrug als geheel een Natuurvisie zou moeten worden ontwikkeld (op basis (landschaps)ecologische analyse) alvorens er uitspraken over de gewenste inrichting (inclusief recreatieve zonering) en beheer worden gedaan. Juist door zo'n integrale (beheers)visie zou ons inziens aan de natuur op de Utrechtse Heuvelrug ook echt een kwaliteitsimpuls kunnen worden gegeven. Wat betreft de gewenste ontsnippering van de Utrechtse Heuvelrug zou het wellicht goed zijn ook op de plankaart de bestaande en gewenste faunapassages aan te geven, tenminste als dat nog niet gedaan is<sup>4</sup>. Daarnaast plaatst <inspreker> grote vraagtekens bij de verruimingsmogelijkheden die wordt geboden aan eigenaren landgoederen en dan in het bijzonder met betrekking tot kantoorfuncties en functie als conferentiecentrum, ook al zijn die dan relatief kleinschalig. Kantoren en conferentiecentra trekken immers verkeer aan en dienen alleen op plekken gevestigd te zijn waar een goede bereikbaarheid is gewaarborgd. In ieder geval is <inspreker> verheugd dat mogelijkheid "Nieuwe landgoederen" vooralsnog uit plan is gelaten, aangezien uiterste zorgvuldigheid hier gezien kwetsbaarheid van de in het gebied voorkomende landschappen op zijn plaats is.
  
5. Wat betreft de thans in het ontwerp opgenomen Planregeling valt het allereerst dat deze ten aanzien van de bestemming "Natuur" afwijkt van die van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1977. Binnen de bestemming "Bos- en Natuurgebied" van dat plan mochten de gronden overeenkomstig de bijbehorende planvoorschriften worden gebruikt voor de instandhouding van het bos- en natuurgebied, zulks ten behoeven van de volgende doeleinden: de verbetering van het klimaat; de opbouw van het landschap; de volksgezondheid; het behoud van aldaar voorkomende natuurwetenschappelijk, landschappelijke of cultuurhistorische waarden; het verbering van het milieu van voor de natuurlijke levensgemeenschappen; de houtproductie; de bodembescherming; de waterbeheersing; dan wel ten behoeve van één of meer van deze doeleinden in het bijzonder (zie ook het bestemmingsplan Landelijk Gebied, art. 9). Aangezien het doeleinde extensieve recreatie niet expliciet was genoemd en ook de aanleg van nieuwe paden aan een aanlegvergunningstel was gebonden, zij het in verband met de krachtens de artikelen 10, 20, 31 en 33 toegestane gebruiksvormen, was bijvoorbeeld de aanleg van het Let de Stigterpad binnen ter plaatse geldende bestemming alleen m.b.v. van een vrijstellingsprocedure art. 19 mogelijk. Daardoor was ook de toetsing aan het voor de EHS van kracht zijnde 'Nee, tenzij-regime' noodzakelijk.  
 Weliswaar is in het voorliggende plan binnen de bestemming "Natuur" de aanleg van nieuwe paden aan een aanlegvergunning gebonden (zie Planregels, art. 10, lid 5 én art. 28), waarbij dient te worden aangetoond dat er door de betreffende activiteit geen onevenredige aantasting van waarden, in het onderhavige geval van aanwezige natuurwaarden, plaatsvindt, maar de erva-

---

<sup>4</sup> De Plankaart was helaas niet via internet te downloaden, waardoor voor <inspreker> niet geheel duidelijk is wat nu wel of niet is aangegeven.

ring leert dat een dergelijke toetsing, tenminste als een dergelijke activiteit past binnen doeleinden, vaak zo marginaal is dat bepaalde activiteiten vrijwel zonder uitzondering worden toegestaan. Dus nota bene zonder toetsing aan het voor de EHS van kracht zijnde 'Nee, tenzij-regime'! Dat gold bijvoorbeeld voor de toetsing van het Let de Stigterpad aan de voor de bestemmingsplannen Buitengebied Maarn, Leersum en Amerongen van kracht zijnde planvoorschriften, waar het recreatief medegebruik binnen de bestemming 'Natuur' zonder meer was toegestaan. Juist gezien de negatieve effecten van onder andere het Let de Stigterpad op de natuur wil de **<inspreker>** u dan ook verzoeken de in het voorliggende plan met betrekking tot de bescherming van de natuur opgenomen planregeling alsnog in overeenstemming te brengen met die uit het Landelijk Gebied 1977, dus in art. 10, lid 1, onder f aangegeven medebestemming 'extensieve openlucht recreatie en de voorzieningen ten behoeve daarvan, zoals fiets- en voetpaden, picknickplaatsen en bij een en ander behorende parkeervoorzieningen' er alsnog uit te halen. In ieder geval zou ons inziens nadrukkelijk in art 10, in casu art. 28 moeten worden aangegeven, dat voor gebieden gelegen binnen de groene contour, dus voor gebieden die deel uitmaken van de EHS, voor nieuwe activiteiten (dus óók aanlegvergunningen) een zogenaamde 'Nee, tenzij-toets' dient te worden uitgevoerd. Een en ander ook overeenkomstig het door het Rijk in de nota Ruimte en door de provincie Utrecht in het Streekplan/Beleidslijn nieuwe Wro en de Handleiding bestemmingsplannen/Uitvoering beleidslijn nieuwe Wro voor de EHS vastgelegde beleids- en uitvoeringskaders (zie overigens ook de Plantoelichting, pag. 12-13). Daarnaast zou in de planregels ook moeten worden aangegeven, dat eventuele recreatieve activiteiten ook dienen te worden getoetst aan bijvoorbeeld de recreatieve zonerings zoals deze voor het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug is vastgesteld (zie voor grenzen ook kaart op pag. 12 Toelichting en voor zonerings hetgeen op pag. 23 over het BIP wordt vermeld), als ook aan het overig beleid. Alleen zo kan ons inziens een zorgvuldige toetsing van recreatieve activiteiten plaatsvinden.

6. Tenslotte maakt **<inspreker>** haar bedenkingen kenbaar tegen de in art. 21: "Waarde – Landgoed en Buitenplaats" opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie art- 21, lid 4) voor met name de daaraan aangegeven activiteiten als kantoorfunctie en conferentiecentrum. Waar een en ander toe heeft geleid, onder andere wat problematiek parkeren in het bos betreft, hebben ontwikkelingen bij SBI ons inziens voldoende duidelijk gemaakt.

## Overwegingen

1. In het bestemmingsplan wordt ingespeeld op diverse beleidsontwikkelingen. Gekeken is voornamelijk naar het in ontwikkeling zijnde beleid op regionaal en lokaal niveau, voor zover dat (nieuwe) inhoudelijke uitspraken biedt. Van deze beleidsontwikkelingen is melding gemaakt, aangezien zij concrete gevolgen hebben voor het bestemmingsplan. De in de opmerking genoemde beleidsdocumenten betreffen echter beleidsneutrale omzettingen van beleid, dat onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand gekomen is en op deze wijze een juridische status verkrijgt krachtens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor zover relevant is dat beleid – zoals bijvoorbeeld het Streekplan Utrecht 2005-2015 - al in het bestemmingsplan meegenomen. Het bestemmingsplan behoeft dan ook geen algehele actualisatie op basis van onder meer de inmiddels vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Nu het bestemmingsplan binnen de in de Wro bepaalde termijn geactualiseerd zal zijn, volgens de SVBP op is gezet en de IMRO-codering tijdig zal plaatsvinden, is het plan al volledig 'Wro-proof'.
2. Het opstellen van een bestemmingsplan voor het buitengebied is tijdrovend en kostbaar. In verband met het feit dat het nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening" sterk verouderd is en in de Wro een actualiseringsplicht is opgenomen, was er reeds nu dringend behoefte te starten met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied. Inmiddels zijn de genoemde beleidsstukken (Structuurvisie, Landschapsonwikkelings-

plan Kromme Rijngebied+) vastgesteld. Aan de hand van deze (vastgestelde) nota's wordt de toelichting geactualiseerd. Daar waar noodzakelijk c.q. mogelijk worden zij alsnog vertaald in dit bestemmingsplan.

3. In het kader van de hoognodige actualiseringsslag van het verouderde bestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn past het niet om te wachten totdat bepaald beleid, in dit geval de "Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug", is afgerond. Beleid is altijd in de maak of onderweg. Wel wordt in voorkomend geval het bestemmingsplan geactualiseerd op basis van recentelijk vastgesteld beleid (zie ook voorgaande beantwoording).
4. Gezien de voorgaande beantwoordingen bestaat er dringend behoefte aan een nieuw bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied. Wij achten het vanuit dat oogpunt ongewenst te wachten met het opstellen daarvan, in afwachting van een eerst nog te ontwikkelen 'Natuurvisie' voor de Utrechtse Heuvelrug als geheel. Daarbij heeft het bestemmingsplan juist ten aanzien van natuur, landschap en ecologie naast een conserverend, ook een ontwikkelingsgericht karakter, zij het in beperkte mate. Het betreft onder andere de instandhouding en de ontwikkeling van de EHS en ecologische verbindingszones. Op dat vlak beoogt zij in die zin een kwaliteitsimpuls.

Voor eigenaren van landgoederen is het niet bij recht toegestaan gebouwen aan te wenden voor de nieuwvestiging van functies als kantoren of conferentie-accommodaties. Alleen middels een in de regels van de dubbelbestemming "Waarde – Landgoed en buitenplaats" opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan dit onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt. Omdat in dat kader onder andere aangetoond moet worden dat er geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt en voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, wordt de opmerking hierover ter kennisgeving aangenomen. Voorts wordt ook de opmerking over nieuwe landgoederen met instemming aangenomen voor kennisgeving.

5. In artikel 10.1 sub f is geregeld dat de voor "Natuur" aangewezen gronden bestemd zijn voor extensieve openluchtrecreatie en voorzieningen ten behoeve daarvan. Via deze bepaling is het al bestaande medegebruik van de gronden ten behoeve van extensieve recreatieve doeleinden toegestaan en zijn bijvoorbeeld bestaande fiets- en ruiterspaden positief bestemd. Het aanleggen van onder meer nieuwe paden of parkeervoorzieningen is echter niet zonder meer toegestaan, blijkens artikel 28 van de regels, waarin een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Om een aanlegvergunning al dan niet te kunnen verlenen, dient beoordeeld te worden of, en in hoeverre, aanwezige waarden onevenredig worden aangetast. Waar in het bestemmingsplan wat betreft waarden over het algemeen een tweedeling is gemaakt in de ligging binnen dan wel buiten de EHS, ontbreekt hier echter dat onderscheid. De eventuele noodzaak voor een 'Nee, tenzij' toets in het kader van een aanlegvergunning blijkt derhalve niet duidelijk uit artikel 28 van de regels. Naar aanleiding van de opmerking wordt daarom aan artikel 28.3 toegevoegd dat een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden op en in gronden, gelegen in de EHS slechts mag worden verleend, als aangetoond is dat er geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS, tenzij er geen reële alternatieven zijn en sprake is van een groot openbaar belang. Met deze aanvulling menen wij dat het bestemmingsplan voldoende basis biedt voor een zorgvuldige toetsing van recreatieve activiteiten.
6. De wijzigingsbevoegdheid waar naar wordt verwezen biedt alleen de mogelijkheid om, op gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Landgoed en buitenplaats", het gebruik van bestaande gebouwen te wijzigen. Toepassing van de bevoegdheid is wel aan strikte voorwaarden gebonden. Eén van die voorwaarden is dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien dient te worden (artikel 21.4, sub d). Het kan daardoor aan de orde zijn dat aanvullende parkeervoorzieningen benodigd zijn. Dat ook deze geen blijvend ongunstiger gevolgen voor de omgeving mogen hebben, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch, zit allereerst reeds ingebakken in de voorwaarde, opgenomen in artikel 24.1, sub b. Verder zal, juist wanneer zij voorzien

zijn op gronden met de bestemming "Natuur", veelal een aanlegvergunning vereist zijn voor het überhaupt mogen realiseren van de parkeervoorzieningen. Op deze wijze wordt in het vervolg zo veel mogelijk voorkomen dat een functie, waarvoor wijziging wordt gevraagd, op het gebied van parkeren problemen geeft.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Aan artikel 28.3 van de regels wordt een sublid toegevoegd, waarmee wordt bepaald dat voor werken en werkzaamheden op en in gronden, gelegen in de EHS een 'Nee, tenzij' toets benodigd is om te beoordelen of deze toelaatbaar zijn.

## **4.3    Inspreker 4.3**

### **Betreft**

Amersfoortseweg 90.

### **Reactie**

Bij brief van 10 maart 2009 hebben wij bezwaar gemaakt tegen de aanleg van een paardenbak en verzocht om tot handhaving van het geldende bestemmingsplan over te gaan. Het betreft de illegale aanleg van een paardenbak aan de Amersfoortseweg 90 te Doorn.

Vervolgens lezen wij op 22 mei 2009 onder gemeentenuws in de krant, dat door B&W een aanvraag om een aanlegvergunning is ontvangen voor verbetering en onderhoud van een buitenmanege (A20096528).

<Inspreker> vindt de gang van zaken rond deze paardenbak, wat inmiddels blijkbaar een buitenmanege is geworden, niet goed. Wij hebben tijdig telefonisch melding gemaakt bij de afdeling handhaving over de werkzaamheden. Omdat we helaas moesten constateren dat hierop weinig tot geen reactie kwam, waren we genooddaakt tot het sturen van bovengenoemde brief. Naast een ontvangstbevestiging uwerzijds, met de mededeling dat onze brief is geregistreerd onder nummer 109.03369, heeft u onze brief tot op heden nog niet inhoudelijk beantwoord. Nu moeten we weer een zienswijze sturen op een bericht uit de krant.

Het gaat hier om een bosgebied in de Ecologische Hoofdstructuur met de bestemming natuur, waar zonder vergunning bos is gekapt en na enige tijd nu een paardenbak is aangelegd. Op een plek als deze moet zorgvuldig worden omgegaan met de belangen van de natuur. De huidige gang van zaken geeft ons geen vertrouwen dat de zorg voor de natuur in deze zaak goed wordt opgepakt.

Ik wil u dan ook dringend verzoeken dit dossier alsnog zorgvuldig te behandelen en de aanvraag, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, af te wijzen.

### **Overwegingen**

Het betreft hier een verzoek om handhaving tegen illegale kap en het illegaal aanleggen van een paardenbak. Verwezen wordt allereerst naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording.

In het voorontwerpbestemmingsplan valt de paardenbak op gronden met de bestemming "Natuur". Er lijkt geen reden te zijn deze bestemming te herzien of alsnog een aanduiding "paardenbak" op te nemen op de plankaart, ook niet naar aanleiding van de ingediende aanvraag om aanlegvergunning. Omdat de betreffende gronden ook in het vigerende plan een soortgelijke bestemming hebben ("Bos- en natuurgebied") en de gronden in de EHS liggen, volgt uit de systematiek van dit bestemmingsplan logischerwijs



de bestemming "Natuur". Daarbij betreft het een illegaal aangelegde paardenbak, die strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Voorts kan er bij nader inzien bij burgerwoningen dan wel één paardenbak worden toegestaan, maar voorwaarde is wel dat de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Nu er ten behoeve van de aanleg van de paardenbak bomen zijn gekapt, is daarvan in beginsel sprake.

De aanvraag om aanlegvergunning zal dan ook alsnog moeten worden afgewezen. In navolging daarvan zal er handhavend worden opgetreden tegen zowel de illegale kap als de illegale aanleg van de paardenbak. Dit betreft echter een traject, dat afzonderlijk plaatsvindt van deze bestemmingsplanprocedure.

## **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **4.4    Inspreker 4.4**

### **Betreft**

Buurtweg 3b, 3c en 3d (sportpark Tuiland).

### **Reactie**

#### **1. Inleiding**

*Het land van de burens is slechts éénmaal te koop*

<Inspreker> vraagt aandacht voor de kans welke zich nu voordoet om de ruimte voor sport uit te breiden in het centraal gelegen gebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

In de kern Doorn, tussen Doorn en Leersurn is gelegen het sportpark Tuiland. Dit sportpark omvat drie voetbal en twee korfbalvelden alsmede clubgebouwen en parkeerfaciliteiten. Het totale oppervlakte van dit sportpark is 5 ha. Grenzend aan dit sportpark ligt het voormalig boerenbedrijf van de heer Joop Jachtenberg, nu voornamelijk in gebruik voor de verhuur van paardenstallen met weiland en manegebak. Het betreft hier een perceel grond van 6 ha.

De heer Jachtenberg is voornemens het boerenbedrijf te verkopen en zich te vestigen in een woning tegenover zijn bedrijf. Om zijn paarden en menhobby voort te zetten, de heer Jachtenberg is de drijvende kracht achter de Kastelentocht, is reeds enkele jaren een bouwvergunningaanvraag in behandeling voor de bouw van extra stalruimte naast zijn toekomstige woning.

Zoeken naar ruimte voor de sport is in enkele kernen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug reeds een probleem dit omdat sportaccommodaties graag willen uitbreiden maar deze groei mogelijkheden niet kunnen benutten omdat aanpalende percelen niet beschikbaar zijn. In Driebergen speelt dit maar ook in Doorn en Maarn. In Amerongen is weer relatief veel ruimte beschikbaar die vooralsnog onbenut blijft. In het sportbeleid wordt dit onderwerp genoemd maar het zoeken naar nieuwe ruimte voor sport is niet verder uitgewerkt. Wel wordt aangegeven dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug nu groot genoeg is voor sport activiteiten die in de voormalige kleinere kernen niet tot ontplooiing konden komen en waarvoor moest worden uitgeweken naar omliggende grotere gemeenten als Zeist, Amersfoort en Utrecht. Het betreft hier dan bijvoorbeeld de atletieksport.

Het is niet de bedoeling nu reeds invulling te geven aan mogelijke sportsoorten welke van een dergelijke nieuwe ruimte gebruik zouden kunnen maken. In deze fase gaat het alleen om de ruimtereservering voor sportdoeleinden van het te koop komende gebied grenzend aan sportpark Tuilland.

### **Het concept**

1. Sportpark Tuilland vergroten van 5 naar 11 ha door de aankoop te realiseren van het perceel grond van de heer Jachtenberg, eventueel in combinatie met de planning van zijn verbouwplannen.
2. De bereikbaarheid van Tuilland te verbeteren en mogelijk te maken vanuit de N225 via het parkeerterrein van Kaap Doorn, Kaap Doorn daarvoor te compenseren door gebruiksrecht te verlenen voor de sportfaciliteiten op Tuilland.
3. De nieuw verworven ruimte voor sport te bestemmen voor herplaatsing van bestaande sportaccommodaties en de ontwikkeling van nieuwe sportfaciliteiten.

**De Sportaccommodatie Tuilland vergroten en toegankelijk maken vanuit de N225 waardoor de bereikbaarheid door openbaar vervoer mogelijk wordt, maakt dit concept uiterst aantrekkelijk.**

### **Overwegingen**

De (bouw)plannen van de heer Jachtenberg op het perceel Buurtweg 8, tegenover het perceel waarop voorheen zijn boerenbedrijf was gevestigd (Buurtsteeg 5), zijn gestoeld op de regeling "Ruimte voor Ruimte". Om een en ander mogelijk te maken, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Dat plan is doorvertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Het perceel Buurtsteeg 5 ligt, evenals de terreinen van Sportpark Tuilland en Kaap Doorn, in de EHS. Gezien de lijn, verwoord in paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording, kan via dit bestemmingsplan een functieverandering van dat perceel van agrarisch naar sport niet zonder meer mogelijk worden gemaakt. Aangehouden dient te worden dat zij de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS niet significant aantast dan wel dat er geen reële alternatieven zijn en sprake is van een groot openbaar belang ('Nee, tenzij'). De reactie vermeldt niet wat de milieuhygiënische gevolgen zijn. Maar verwacht mag worden dat de voorgestane functieverandering op dat vlak diverse gevolgen heeft, door onder andere toenemende verkeersdruk en geluidsoverlast. Significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS kan niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek is daarvoor vereist.

Daarbij is de geschetste ontwikkeling nog onvoldoende concreet om deze op te nemen in het bestemmingsplan. Ondanks dat de concentratie van soortgelijke voorzieningen in principe een goede ontwikkeling is, zien wij in eerste instantie meer in verplaatsing van de sportfunctie naar, of in de richting van, de kern Doorn. Bovendien beschouwen wij een koppeling van de sportfaciliteiten met Kaap Doorn als ongewenst, omdat het in feite tevens uitbreiding betreft van deze maatschappelijke functie.

Reden genoeg om in het bestemmingsplan voor het perceel Buurtsteeg 5, voor zover het niet het erf betreft rond de bestaande bebouwing, de bestemming "Agrarisch met waarden" te handhaven en het niet voor sport te bestemmen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 4.5 Inspreker 4.5

### Reactie

1. <Instantie 3.5> zal, ook namens <inspreker>, een zienswijze Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009 indienen. Wij onderschrijven deze zienswijze volledig en van harte. In de zienswijze van <instantie 3.5> op het ontwerpbestemmingsplan worden belangrijke bezwaren tegen uw voornemens in het buitengebied aangegeven, die voor ons als <inspreker> zeer zwaar wegen. Het gaat immers om de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur, onze Landschapsparken en de groene waarden van onze gemeente. Dit is ook het vertrekpunt van uw College voor de ontwerp-Structuurvisie 'Groen dus Vitaal'.  
Wij gaan ervan uit dat onze bezwaren inzake het Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn, zoals verwoord door <instantie 3.5>, volledig door uw College worden overgenomen.
2. Dat wij daarenboven u specifiek onze zienswijze inzake de Boslaan bij Bartimeushage toesturen, ligt in het feit dat wij U destijds een kopie van het overleg met Bartimeushage in 2008 hebben toegestuurd.  
Daarin is onderbouwd waarom aan de Boslaan bij Bartimeushage niet kan worden gebouwd. Ook hebben wij aangegeven dat Bartimeushage voldoende ruimte ter beschikking heeft om deze woningen op een minder kwetsbare locatie te realiseren.  
Het verbaast ons dat nu toch een bestemming 'bouwen' aan de Boslaan bij Bartimeushage in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.  
Nogmaals verzoeken wij U het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te herzien en geen bouw aan de Boslaan toe te staan.  
Onze brief aan Bartimeushage kunt U nu als onderdeel van deze zienswijze opnemen en sluiten wij hier bij.

### Overwegingen

1. Verwezen wordt naar de in paragraaf 3.5 opgenomen beantwoording van de reactie, ingediend door <instantie 3.5>.
2. Wat betreft het bouwen aan de Boslaan bij Bartimeushage wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording en de in paragraaf 3.5 opgenomen beantwoording van de reactie, ingediend door <instantie 3.5> (meer specifiek: onder *Commentaar op onderdelen*, punt 3.a). Voorts is de in de opmerking bedoelde brief in deze nota als een afzonderlijke inspraakreactie opgenomen en behandeld, en wel in paragraaf 4.6.

### Conclusie

De inspraakreactie heeft een aantal gevolgen voor het bestemmingsplan, doordat men zich conformeert aan de reactie, ingediend door <instantie 3.5>. In de conclusie van paragraaf 3.5 zijn de door te voeren aanpassingen reeds benoemd.

## 4.6 Inspreker 4.6

### Betreft

Oude Arnhemsebovenweg 3/9.

### Reactie

Op 15 juli jl. zijn vertegenwoordigers van <inspreker> door uw medewerkers Willem Jan Meijer, Tom de Groot en Marij van den Wildenberg gastvrij ontvangen en geïnformeerd over de bouwplannen voor Bartiméushage. Voor deze voorlichting en openhartige samenspraak zijn wij uw organisatie erkentelijk.

Terwijl wij de goede intenties van Bartiméus met deze plannen op hun waarden weten te schatten, moeten wij u echter mededelen dat wij, op basis van het gepresenteerde, niet het gehele plan kunnen ondersteunen. Graag informeren wij u hierbij over de bezwaarpunten van <inspreker>:

1. Onze aandacht gaat vooral uit naar de woningen aan de Boslaan die een ingreep betekenen in het Rijksmonument Buitenplaats Hydepark.
2. Met de bouw aan de Boslaan zal de Ecologische Hoofdstructuur van dit gebied worden doorbroken.
3. Ons is gebleken dat, ondanks dat het aantal bewoners met honderd wordt verminderd, het bestaande bebouwingsoppervlak opnieuw volledig zal worden bebouwd, waaraan nog de bouw aan de Boslaan wordt toegevoegd.

Dit heeft onder andere te maken met extra voorzieningen, die ertoe moeten leiden dat de burgers van Doorn en omgeving meer bij Bartimeus worden betrokken.

Deze voorzieningen vragen extra bouwoppervlak. Overigens vraagt onze vereniging zich af, op basis van haar eigen ervaringen en deskundigheden, of deze voorzieningen het beoogde effect naar de Doornse bevolking zullen hebben.

4. De beoogde plannen hebben een verdere aantasting van het Rijksmonument Buitenplaats Hydepark tot gevolg.

Vooraf dit effect stuit bij ons op onoverkomelijk bezwaar.

### Toelichting

Het complex van de buitenplaats Hydepark is van grote cultuurhistorische waarde vanwege de ontwikkelings- en bebouwingsgeschiedenis. Daarnaast is het van belangrijke (tuin)architectuur-historische waarde als voorbeeld van een landschapspark met een nog groot aantal bestaande bijgebouwen een grotendeels intact zijnde padenstructuur en waterpartijen. Het is als ensemble en als onderdeel van de Stichtse Lustwarande, van unieke waarde in de Nederlands cultuurhistorisch erfgoed-context.

Het Rijksmonument wordt in zijn beschrijving aangemerkt als één van de "laatste grote landschapsparken die aan de heuvelrug werden gerealiseerd" (stamt uit de periode 1885 - 1888).

Op 27-05-1998 zijn de monumentenbepalingen geldig geworden, waarbij de bescherming van de buitenplaats Hydepark ook de bescherming van het bos en onder andere de unieke structuur van paden omvat.

Wij doen daarom een dringend beroep op uw organisatie om af te zien van de beoogde bouw van woningen aan de Boslaan en te zoeken naar andere oplossingen, zodat het Hydepark-monument niet verder wordt beschadigd. Immers de eerdere bouw van Bartiméushage die vroeger heeft plaats gevonden, heeft het Hydepark reeds aangetast.

Wij gaan ervan uit dat u deze bezwaren zwaar laat wegen en uw bouwplannen zult aanpassen.

Wij houden ons het recht voor onze mening ook te sturen naar de instanties, die hierover moeten beslissen.

## Overwegingen

Ook voor de beantwoording van dit schrijven mag verwezen worden naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording en de in paragraaf 3.5 opgenomen beantwoording van de reactie, ingediend door <instantie 3.5> (meer specifiek: onder *Commentaar op onderdelen*, punt 3.a). Benadrukt moet worden dat, hoewel de bouwplannen voor Bartiméushage zich vormen naar de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening", wij via overleg met Bartiméus desondanks trachten ongewenste effecten zo veel mogelijk te voorkomen.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 4.7 Inspreker 4.7

### Betreft

Amerfoortseweg 91.

### Reactie

Ondertekende is eigenaar van het woonhuis met toebehoren in het Buitengebied Gemeente Doorn, Amersfoortseweg 91, 3941 EL, met tuin en grond 0,51 ha.

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid van 'inspraak'. Mede omdat de website waarop het Voorontwerp is gepubliceerd door een technische storing enige tijd niet toegankelijk was heb ik pas te elfdure, enige dagen voordat de uiterste inspraakdatum verloopt, mij een globale opinie kunnen vormen over het Voorontwerp. Ik veroorloof mij thans de volgende opmerkingen te maken.

1. Dat ik de brief van <inspreker 4.18>, geschreven aan Uw college op 23 juni jongstleden, geheel on-derschrijf.
2. Dat ik mij verbaas, dat op de kadastrale kaart mijn woning nog steeds wordt gekenmerkt als Amersfoortseweg 89a (terwijl dit al jaren geleden is veranderd in Amersfoortseweg 91). Ook in het Voorontwerp komt 89a niet voor, wel 89 maar dat is een ander woonhuis. Nummer 91 op de kadastrale kaart is eigenlijk nummer 93 (woonhuis <inspreker 4.8>).
3. Dat het wellicht interessant is te onderzoeken om het gebied, dat ligt ingesloten tussen de Amersfoortseweg, de waterleiding op de kadastrale kaart, de Drift en de erfgrans van de huizen aan de noordzijde van de Beatrixlaan, tot de bebouwde kom in plaats van tot het Buitengebied te rekenen! Hierdoor wordt waarschijnlijk een groot aantal toekomstige problemen voor de huidige bewoners in dit gebied voorkomen.
4. Dat het mij verwondert dat ik wel door de Kamer van Koophandel, maar niet door de gemeente wordt geïnformeerd over het Voorontwerp van het buitengebied.

## Overwegingen

1. Verwezen wordt naar paragraaf 4.18.
2. Bij het maken van de bestemmingsplankaarten wordt niet gebruik gemaakt van kadastrale ondergronden, maar van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Waarschijnlijk is deze GBKN enigszins verouderd. Hoewel de ondergrond van de plankaart juridisch gezien niet bindend is, wordt op de plankaart en in de regels de huisnummering toch aangepast, daar waar zij foutief is. Dit vanuit het oogpunt van duidelijk- en eenvormigheid, nu in de regels op adres een

afwijkende toegestane inhoud is aangegeven, voor die adressen waar een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup> ongewenst is of zij reeds meer bedraagt.

Overigens gaat binnenkort heel Nederland over naar een nieuw registratiesysteem (Basisadministratie Adressen en Gebouwen, kortweg BAG), waardoor er nog maar één adres zal worden geregistreerd, waardoor het aantal fouten zal gaan afnemen. Uw opmerkingen zijn doorgezonden aan de collega's die zich hiermee bezighouden.

3. Verwezen wordt naar de in paragraaf 3.5 opgenomen beantwoording onder Algemeen, punt 2. Op basis van de hier beschreven lijn ligt het bij de 'bebouwde kom' trekken van het bedoelde gebied niet voor de hand. Het omvat een dun bebouwd bosgebied, dat bovenal buiten de met het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgestelde rode contouren ligt, maar in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) valt. Dit houdt in dat er onder meer beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen.
4. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is op gebruikelijke wijze en aan een ieder in de gemeente kenbaar gemaakt, door middel van een publicatie in het Gemeentenuws van het huis-aan-huis blad. Publicatie heeft zelfs tweemaal plaats gehad. Verder is de afgelopen jaren door de gemeente verschillende malen melding gemaakt dat er een voorbereidingsbesluit is genomen voor het buitengebied van Doorn, waarmee zij aangegeven heeft voor dat gebied over te gaan tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft enig gevolg voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt het huisnummer 89A gewijzigd in 91. Verder zal in artikel 16.2.2 van de regels, in de tabellen onder sub b.2 en sub e.2, Amersfoortseweg 89 aangepast worden tot Amersfoortseweg 91.

## **4.8 Inspreker 4.8**

### **Betreft**

Amersfoortseweg 93.

### **Reactie**

Ondergetekende is eigenaar/bewoner van het pand met toebehoren Amersfoortseweg 93 3941 EL Doorn, met tuin en grond ruim 2,2 ha.

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid van inspraak.

1. Allereerst onderschrijf ik de brief d.d. 23 juni 2009 van <inspreker 4.18> geheel, waarvan een kopie is aangehecht.
2. Voorts deel ik u mede dat in het voorontwerp op pagina 43, artikel 16.2.2, in de aangegeven woningen en pagina 45, aangegeven bijgebouwen, mijn woning, Amersfoortseweg 93 (voorheen 91) ontbreekt.
3. Vervolgens merk ik op dat mij destijds door de gemeente Doorn herhaalde malen is meegedeeld dat mede gezien de grootte van mijn perceel, 2,2 ha, bebouwing in de toekomst van nog een woning, mits in dezelfde stijl, zeer wel bespreekbaar zou zijn. Indien de wijziging bestemmingsplan doorgang vindt zou dit thans dienen te worden vastgelegd.
4. De plankaart besturende en alles overwegende kun je je vervolgens afvragen of het niet wenselijker zou zijn de woningen Amersfoortseweg 93, 91, 89 en Drift 92, 94 en 96 allen gelegen in hetzelfde vierkant tot de status "bebouwde kom" te muteren.

Ik stel het op prijs met u te overleggen over aanpassing van het Voorontwerp.

### Overwegingen

1. Verwezen wordt naar paragraaf 4.18.
2. In navolging op de overweging, verwoord in paragraaf 4.7 onder punt 2 wordt op de plankaart en in de regels de huisnummering aangepast, daar waar zij foutief is.
3. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording.
4. Verwezen wordt de beantwoording, gegeven in paragraaf 3.5 onder *Algemeen*, punt 2 en in paragraaf 4.7, onder punt 3.

### Conclusie

De inspraakreactie heeft enig gevolg voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt het huisnummer 91 gewijzigd in 93 en in artikel 16.2.2 van de regels zal in de tabel onder sub b.2. Amersfoortseweg 91 aangepast worden tot Amersfoortseweg 93.

## 4.9 Inspreker 4.9

### Betreft

Amersfoortseweg 98.

### Reactie

Door middel van deze brief spreken wij, namens <cliënt>, in op het 'Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009'.

1. Uit art. 6.2.1 'Gemengd' blijkt dat de maximaal te bebouwen oppervlakte voor het adres Amersfoortseweg 98 niet meer mag bedragen dan de in de tabel sub 6.1.a genoemde oppervlakte. Uit die tabel blijkt dat de maximaal te bebouwen oppervlakte hetzelfde is als de reeds aanwezige bebouwde oppervlakte. Er mogen binnen het aangegeven bestemmingsvlak dus geen gebouwen meer worden opgericht.

Op 28 mei 2009 heeft u echter aan <cliënt> een 2e fase bouwvergunning verleend voor het oprichten van een kantoor, met het kenmerk 200501121409.08487.

Noch op de verbeelding behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan, noch in de bijbehorende regels is, voor zover wij kunnen nagaan, met deze bouwvergunning rekening gehouden.

Wij verzoeken u dit alsnog te doen.

2. Daarnaast is op de verbeelding, pal ten zuiden van de bebouwing (meer specifiek het hotel) aan de Amersfoortseweg 98, de bestemming 'Natuur' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' ingetekend.

Op 22 april 2009 heeft uw college voor dit gebied een aanlegvergunning verleend met kenmerk 20096341, voor het realiseren van een parkeerterrein van 9.000 m<sup>2</sup>.

Noch in art. 10 'Natuur', art. 20 'Waarde - Archeologie', art. 21 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' of art. 28 'Aanlegvergunning' is de mogelijkheid opgenomen voor de realisering van een

parkeerterrein. In art. 21.1 sub b is enkel de bouwmogelijkheid opgenomen voor de realisering van een parkeervoorziening ten behoeve van de bestemming, zijnde 'Waarde - Landgoed en buitenplaats'.

Wij achten deze mogelijkheid echter niet afdoende en in tegenspraak met de aan <cliënt> verleende aanlegvergunning, nu de parkeervoorziening juist wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming 'Gemengd' en niet ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats'.

Wij verzoeken u alsnog het bestemmingsvlak 'Gemengd' op het adres Amersfoortseweg 98 zodanig uit te breiden in zuidelijke richting, dat de vergunde aanleg van het parkeerterrein binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' plaats kan vinden. Een situatietekening van de parkeerplaats, zoals aan <cliënt> vergund, voegen wij als bijlage toe.

3. Als laatste merken wij op dat de panden Amersfoortseweg 94, 102 en 104 volgens het voorontwerp de bestemming 'Kantoor' krijgen. Wij verzoeken u deze bestemming zodanig uit te breiden dat naast de kantoorfunctie de panden tevens als trainingsruimte en conferentiecentrum kunnen worden gebruikt.

Wij verzoeken u de hierboven aangegeven onderwerpen te verwerken in de volgende fase van uw Bestemmingsplan Buitengebied en zien uw bevestiging daarvan gaarne tegemoet.

### Overwegingen

1. Gebleken is dat bedoelde bouwvergunning inderdaad - in fasen - is afgegeven. Reeds in het kader van de bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase is een vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen, ten behoeve van het verlenen van vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan "Maarten Maartenshuis". Naast het op te richten kantoor betrof deze procedure, en de in dit verband door de Provincie Utrecht afgegeven verklaring van geen bezwaar, ook de aan te leggen 350 parkeerplaatsen. Van belang is bovendien dat in het kader van de procedure reeds een 'Nee, tenzij' toetsing heeft plaatsgehad. Op de plankaart en in artikel 6 van de regels is de verleende bouwvergunning daarentegen inderdaad niet verwerkt. Aan de hand van de bijbehorende vergunningstekeningen zal de plankaart worden aangepast. Het grootste bouwvlak van het bestemmingsvlak wordt aan de zuidkant om de vergunde nieuwbouwen heen gelegd, met daaraan gekoppeld een aanduiding voor de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Als maat worden respectievelijk 6 en 11 meter opgenomen. Verder worden in de tabel onder artikel 6.1 sub a van de regels de 'bestaande oppervlakte gebouwen' en de 'max. oppervlakte gebouwen' aangepast tot 4284 m<sup>2</sup>, nu uit de vergunningstekeningen en de bij de vrijstelling behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat dit het rechtens toegestane bouwoppervlak is.
2. Bedoelde aanlegvergunning is inderdaad verleend, waarbij in het betreffende besluit verwezen is naar de al onder 1 aangehaalde vrijstellingsprocedure. Aangezien de parkeervoorziening met 350 parkeerplaatsen alleen ten dienste staat van het ter plaatse aanwezige conferentiecentrum en hotel, wordt aan de hand van de bijbehorende vergunningstekening de begrenzing van het bestemmingsvlak aangepast, zodanig dat de parkeervoorziening erbinnen komt te liggen. In deze aanpassing zal ook meegenomen worden dat de vergunningstekening wellicht ook aanleiding geeft om andere terreingedeelten buiten het bestemmingsvlak te leggen.
3. De betreffende panden zijn bestemd conform het huidige gebruik. Aangezien het terrein van <cliënt> in de EHS ligt, kan – in lijn met paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording – de gewenste uitgebreidere bestemmingsomschrijving dan de nadere bestemming 'kantoor' niet zonder meer worden toegekend ('Nee, tenzij'). Nader onderzoek is daarvoor vereist. De opmerking an sich geeft onvoldoende onderbouwing voor een ruimere nadere bestemming.



## **Conclusie**

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Aan de hand van de vergunningstekeningen, behorend bij de bedoelde bouw- en aanlegvergunning worden op de plankaart en in de regels wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van bestemmings- en bouwvlakken en de toegestane bestaande en maximale oppervlakte aan gebouwen.

### **4.10 Inspreker 4.10**

#### **Betreft**

Austerlitzseweg 48.

#### **Reactie**

Namens de eigenaar van het landgoed 't Heihuis reageer ik hierbij op het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2009" dat gedurende de periode van 12 mei tot en met 29 juni 2009 ter inzage ligt.

Landgoed 't Heihuis ligt gedeeltelijk in de voormalige gemeenten Doorn en Driebergen-Rijssenburg en heeft een totaal oppervlakte van circa 205 ha, hiervan is circa 140 ha gelegen in het buitengebied van de voormalige gemeente Doorn. De binnen dit bestemmingsplan gelegen gedeelte van het landgoed bestaat uit multifunctioneel bos, circa 112,0 ha, natuurterrein circa 25,5 ha, weiland circa 2,0 ha, woning 't Heihuis, Austerlitzseweg 48 met erf en tuin circa 0,35 ha, agrarische opstallen met erf circa 0,35 ha, erf en ondergrond met resten van een voormalige recreatiewoning circa 0,3 ha.

Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 als zijnde opengesteld en is onderdeel van het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug.

De doelstelling voor het beheer van het landgoed is duurzame instandhouding op basis van een gezonde financiële exploitatie waarbij flexibel moet kunnen worden ingespeeld op de ontwikkelingen in het buitengebied zodat voldoende economische dragers voor de instandhouding kunnen worden gevonden. De doelstelling sluit nauw aan met de doelstelling van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan, zie paragraaf 1.1 van de toelichting.

Helaas blijkt bij bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan dat ondanks dat de doelstellingen nauw bij elkaar aansluiten het nodig is te reageren om de nodige flexibiliteit te behouden voor het beheer en de exploitatie van het landgoed.

1. In het bestemmingsplan, hoofdstuk 2 Beleidskader, wordt wel verwezen naar het Reconstructieplan Gelderse Vallei - Utrecht Oost en het Beheer en inrichtingplan Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug in de toelichting en de voorschriften mis ik echter de afstemming met deze plannen. Juist voor het landgoed 't Heihuis, waarover de ecologische verbindingszone van en naar het faunaduct over Rijksweg A12 ligt, kan het bestemmingsplan door het op de juiste wijze meenemen van de compensatie maatregelen voor de eigenaren een belangrijke schakel zijn in het snel realiseren van deze verbindingszone. De eigenaren stellen voor om in bestemmingsplan de compensatie maatregelen planologisch mogelijk te maken. Eigenaren stellen voor dit in nader overleg met de gemeente en het Nationaal Park uit te werken.

## 2. *Reactie op de plankaart*

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de actuele situatie goed in kaart is gebracht. Helaas moet ik constateren dat de met betrekking tot landgoed 't Heihuis dit niet het geval is. De volgende zaken zijn geconstateerd:

- a) Bouwblok rond de woning 't Heihuis, Austerlitzseweg 48 stemt niet overeen met de werkelijke situatie;
- b) De weilanden, circa 2,0 ha, gelegen achter de woning zijn bestemd als natuur, terwijl deze een agrarische bestemming moeten hebben;
- c) Agrarisch erf met opstallen gelegen ten oosten van de woning is bestemd als natuur met de aanduiding "saw 07", schaapskooi, terwijl dit een bestaand agrarisch erf is en bestemd had moeten worden als agrarisch bouwblok;
- d) De contouren van de recreatiewoning wel op de bestemmingsplankaart staan maar het geheel bestemd is als natuur, terwijl dit bestemd had moeten worden als recreatiewoning of wonen.

Ik verzoek u namens de eigenaren de plankaart aan te passen naar de actuele situatie.

## 3. *Reactie op de voorschriften*

### a) Bestemming "Natuur"

De bestemming natuur is gericht op het in standhouden en het herstellen van de aanwezige botanische en faunistische waarden. In de toelichting worden hierbij alleen genoemd de natuurbeherende organisaties, particuliere boscigenaren worden niet genoemd. Uit de toelichting blijkt verder dat bosbouw mogelijk blijft. In de voorschriften, artikel 10 wordt het aanlegvergunningstel, artikel 28 van toepassing verklaard, hetgeen verstreckende gevolgen kan hebben voor de exploitatie van het landgoed.

Aangezien bos in Nederland wettelijk voldoende beschermd (Boswet, Flora en Faunawet, Natuurschoonwet, Natuurbeschermingswet, et cetera) is en eigenaren een geregistreerd bosbedrijf zijn, is het mijn inziens niet nodig een extra lokale bescherming door middel van het aanlegvergunningstelsel toe te voegen. Het aanlegvergunningstelsel zou dan ook niet van toepassing moeten zijn op landgoedeigenaren die geregistreerd zijn als bosbedrijf. Namens de eigenaren verzoek ik u de voorschriften hierop aan te passen.

### b) Bestemming "Wonen"

De inhoud van een woning wordt beperkt tot 600 m<sup>3</sup> een bijgebouw met maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, met ontheffing maximaal 75 m<sup>2</sup>. Voor woningen in het buitengebied met vaak grote tuinen en erven is de oppervlakte van het bijgebouw erg krap voor een doelmatig beheer. Namens eigenaren stel ik voor een maximaal vloeroppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> in de voorschriften op te nemen.

### c) Aanwijzing schaapskooi (saw - 07)

In zowel de toelichting als de voorschriften wordt deze aanwijzing op de plankaart niet verder uitgewerkt. Zie opmerkingen met betrekking tot de plankaart. Namens eigenaren stel ik voor deze aanwijzing van de plankaart te schrappen en de locatie te bestemmen als agrarisch bouwperceel.

### d) Bestemming "Waarde - Landgoed en buitenplaats"

Deze dubbelbestemming geeft de mogelijkheden om aanwezige bebouwing, met eventueel een kleine uitbreiding, een zodanig invulling te geven dat de bebouwing kan dienen als een nieuwe economische drager voor het landgoed. Eigenaren vinden dit een goede ontwikkeling.

- e) Op basis van de doelstellingen voor het beheer dienen voor de gronden tot het landgoed 't Heihuis de bestemming en de voorschriften zodanig te worden uitgewerkt, dat binnen bepaalde randvoorwaarden het landgoed randvoorwaarden op een financieel economische wijze duurzaam in stand kan worden gehouden. Een van de randvoorwaarde hierbij is een goede afstemming tussen de reeds op het landgoed rustende plannen en het bestemmingsplan.
4. Namens de eigenaren van het landgoed 't Heihuis verzoek ik om gehoord te worden in het kader van deze procedure. Tijdens de hoorzitting zal ik graag een toelichting op deze reactie geven en eventuele vragen uwerzijds beantwoorden.

Onder voorbehoud van alle rechten.

## Overwegingen

### *Algemeen*

1. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat binnen het plangebied geen bestemmingswijziging nodig is voor de realisatie van een ecologische verbindingszone. Het is wel zo dat het op eigen terrein realiseren hiervan door eigenaren op vrijwillige basis geschiedt. Het kan zijn dat een eigenaar compensatiemaatregelen verlangt, zoals de bouw van een woning, wil hij hiertoe overgaan. Aangezien voor het planologisch mogelijk maken van zo'n compensatiemaatregel vele aspecten een rol (kunnen) spelen, is het ongewenst daarvoor flexibiliteitsbepalingen op te nemen in het bestemmingsplan. Alleen via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure kan in alle gevallen een gedegen afweging worden gemaakt.

### *Reactie op de plankaart*

2. a) In dit geval is voor het gehele kadastrale perceel op de plankaart een bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" opgenomen. Het resultaat is naar onze mening een ruim vlak, dat voldoende ruimte biedt voor het bestaande gebruik. Op de plankaart zal het dan ook niet worden aangepast.
- b) Bij nader inzien zijn wij overtuigd van het feit dat een bestemming "Agrarisch met waarden" hier meer recht doet aan de feitelijke omstandigheden. Het gebruik van de betreffende gronden ziet toe op meer dan beweiding alleen. Ook omvatten de weilanden een van betekenis zijnde oppervlakte. Op de plankaart wordt voor deze gronden derhalve de bestemming "Natuur" gewijzigd in "Agrarisch met waarden".
- c) In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" valt de bedoelde bebouwing nog binnen een agrarisch bouwvlak. Ondanks dat wij voor de onderliggende gronden alsnog een bestemming "Agrarisch met waarden" op zullen nemen (zie punt b), dient geconstateerd te worden dat de bebouwing op dit moment niet ten dienste staat van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op basis van de plansystematiek is het opnemen van deze bebouwing in een (nieuw) agrarisch bouwvlak daarmee uitgesloten. Bovendien zou het wel opnemen van een bouwvlak ertoe leiden dat wanneer de aanwezige bebouwing, waaronder de schaapskooi, wordt gesloopt, er in plaats daarvan weer andere (agrarische bedrijfs)gebouwen terug kunnen worden gebouwd, zoals bijvoorbeeld grote stallen. Wij beschouwen dat als een ongewenste mogelijkheid. De schaapskooi betreft daarentegen wel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om deze bebouwing en het gebruik daarvan expliciet toe te staan, is de aanduiding "schaapskooi" opgenomen op de plankaart. De aanduiding is gekoppeld aan de regels voor de bestemming "Agrarisch met waarden" (artikel 3.2.2 sub b). Voor de overig aanwezige bestaande bebouwing is geen sprake van cultuurhistorische waarde. Zij

is daarom onder het overgangsrecht gebracht. De bebouwing mag hierdoor wel worden gehandhaafd, maar algehele nieuwbouw is uitgesloten.

- d) In de inleidende tekst van de reactie is al aangegeven dat het om een voormalige recreatiewoning gaat. Het gebruik van de betreffende gronden voor verblijfsrecreatie betreft dus niet een bestaand gebruik en ook toont de luchtfoto geen bestaande bebouwing. Er bestaat daardoor geen aanleiding de gronden te bestemmen voor een recreatiewoning dan wel wonen. De bestemming "Natuur" wordt dan ook gehandhaafd.

#### *Reactie op de regels*

3. a) Ingevolge de opmerking worden de particuliere beseigenaren in de toelichting toegevoegd aan 'onder andere .... natuurbeherende organisatie' (voorontwerpbestemmingsplan, pag. 96-97). Ten aanzien van de mogelijkheden voor bosbouw merken wij op dat hiervoor geen aanlegvergunning vereiste geldt, voor zover de werken en werkzaamheden in het kader hiervan vallen onder "normaal beheer en onderhoud" (zie artikel 28.2 van de regels). De uitvoering is dan volledig een verantwoordelijkheid van de betreffende bosbeheerder, ongeacht of dat nu een natuurbeherende organisatie of particuliere beseigenaar is. Mocht het echter gaan om verstrekkender ingrepen, is voor het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden wel degelijk een aanlegvergunning benodigd. In dat geval achten wij het namelijk noodzakelijk dat beoordeeld wordt of, en in hoeverre, aanwezige waarden onevenredig aangetast (kunnen) worden. Voor zover het werken of werkzaamheden op en in gronden, gelegen in de EHS betreft, dient dan aangetoond te worden dat er geen sprake is van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS dan wel dat er geen reële alternatieven zijn en sprake is van een groot openbaar belang ('Nee, tenzij' toets). Het is derhalve niet gewenst het in artikel 28 van de regels opgenomen aanlegvergunningstelsel aan te passen, zoals verzocht in deze opmerking.
- b) Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording.
- c) In de toelichting is de aanduiding "schaapskooi" abusievelijk niet verduidelijkt. Dit zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan alsnog gedaan worden. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording, opgenomen onder 2.c.
- d) Met instemming wordt kennis genomen van uw opmerking.
- e) Verwezen wordt allereerst naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. Aangezien het landgoed in de EHS ligt en de reeds op het landgoed rustende plannen onvoldoende concreet zijn, zijn de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan het landgoed afgestemd op de huidige situatie. Wel wijzen wij in het kader van deze opmerking nog op artikel 21.4 van de regels uit het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden nieuwe economische dragers toe te staan. Om versterking van het buitengebied tegen te gaan, betreft dit alleen het gebruik van bestaande gebouwen.
4. Op de in wet- en regelgeving voorgeschreven wijze is en worden aan een ieder mogelijkheden geboden op het bestemmingsplan te reageren. Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan houdt dit in dat middels publicaties in het huis-aan-huis blad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website bekend is gemaakt dat, waar en wanneer het plan ter visie lag en de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Het is de bedoeling dat in de inspraakreactie alle relevante aspecten zijn opgenomen, waardoor een gesprek c.q. hoorzitting overbodig zou moeten zijn. Gezien de hoeveelheid ontvangen inspraakreacties is het voor de gemeente ook te tijdrovend en kostbaar om met alle indieners daarvan persoonlijke gesprekken te houden. Via deze commentaarnota kan een ieder kennis nemen van onze beantwoording van de ingekomen inspraakreacties. Zij wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Uiteraard krijgt iedere <inspreker> daarnaast schriftelijk bericht van het gemeentelijk standpunt op zijn/haar inspraakreactie.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De bestemming van de als weilanden in gebruik zijnde gronden wordt op de plankaart gewijzigd van "Natuur" in "Agrarisch met waarden". Verder worden de toelichting en regels op onderdelen aangepast (noemen particuliere boseigenaren, aanduiding "schaapskooi").

## 4.11 Inspreker 4.11

### Betreft

Beukenrodelaan 2 en Beukenrodelaan ongenummerd.

### Reactie

Door de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn in procedure gebracht. De inspraakprocedure op dit ontwerpbestemmingsplan eindigt op 29 juni as.

<Stichting 1> en <stichting 2> maken thans hun Zienswijze op een onderdeel van het hierboven genoemde plan aan u kenbaar.

Het huidige voorontwerpbestemmingsplan heeft namelijk verregaande consequenties op de visie en planvorming van beide Stichtingen voor Landgoed Beukenrode.

Dit Landgoed is eigendom van de <stichting 1> en mede in gebruik/exploitatie door <stichting 2>. Beide stichtingen zijn derhalve in deze direct belanghebbende.

De doelstellingen die beide stichtingen hebben zijn:

- Behoud van het Landgoed Beukenrode met zijn rijksmonumenten als historisch middelpunt. Dit zijn het Jachthuis en Speelhuisje;
- Jeugdhulpverlening zoals die in de statuten van <stichting 1> is opgenomen;
- Het verhogen van de kwaliteit van het Landgoed in zijn geheel;
- Het terugbrengen van cultuurhistorische aspecten van het Landgoed.

Om deze doelstellingen nu en in de toekomst te kunnen behalen, zijn economische dragers noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan beperkt ons hierin enorm. Onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, heeft dan ook betrekking op dit deel van het bestemmingsplan. De zienswijze luidt als volgt:

1. Het ontwerpbestemmingsplan wenst "actueel, flexibel en ontwikkelingsgericht te zijn", wordt gesteld bij de uitgangspunten van de planherziening. Met betrekking tot "Landgoed Beukenrode", stellen wij vast, dat het bestaande bestemmingsplan hierin meer voorziet dan het ontwerpbestemmingsplan. Het bestaande bestemmingsplan voorziet in grote bebouwingsvlakken, zie kopie van de bijgevoegde plankaart. Hierdoor kan op basis van dit vigerende plan op een groot deel van het Landgoed worden gebouwd. Het voorziet in uitbreidingsruimte en is flexibel. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter in conservering van de bestaande individuele gebouwen en de ingerichte situatie waardoor ook geen flexibiliteit c.q. schuifruimte aanwezig is. Door deze wijzigingen worden wij nogal in ontwikkelingsmogelijkheden beperkt en derhalve benadeeld. Hierdoor treedt er schade op voor de Stichtingen.
2. In onze optiek dient het Landgoed als een geheel benaderd te worden, zowel ruimtelijk, landschappelijk als cultureel. De in het ontwerpbestemmingsplan gekozen benadering geeft ons onvoldoende flexibiliteit om in de komende jaren de door ons gewenste en noodzakelijke kwaliteitsslag te maken. Deze kwaliteitsslag is noodzakelijk om het Landgoed de allure en aanzien van

weleer te geven en is essentieel om het voortbestaan van het Landgoed, als pareltje aan de Stichtse Lustwarande, te waarborgen. In het verleden zijn op het Landgoed in de jaren '50 en '60 opstallen gerealiseerd die qua positie, schaal en functie, thans niet meer passen bij onze eisen en maatstaven.

Deze opstallen willen wij dan ook slopen en op het aangegeven gebied, één en ander zoals aangegeven in de bijlage 2, nieuwbouw realiseren. Het is noodzakelijk voor het behoud van het Landgoed dat er ontwikkelingsruimte voor nieuwbouw cq. vervangende nieuwbouw (oud voor nieuw) wordt gecreëerd. Dit om de monumentale bebouwing en de inrichting te verbeteren en te versterken één en ander passend bij de aanwezige kwaliteiten, cultuur en natuurwaarde van het Landgoed. Wij stellen dan ook voor om in het ontwerpbestemmingsplan een bebouwingspercentage op te nemen, gerelateerd aan de m<sup>2</sup> oppervlakte van het Landgoed. Het Landgoed is ruim 26 ha groot. Een bebouwingspercentage van 4 a 5% achten wij reëel, hetgeen overeenkomt met circa 7.000 m<sup>2</sup> bebouwing exclusief de aanwezige rijksmonumenten, het Jachthuis en het Speelhuisje en de school met haar nieuwe sporthal. De maximale bouwhoogte van deze bebouwing dient 10 m goothoogte te bedragen en een maximale gebouwhoogte van 14 m boven het aanliggende maaiveld. De gebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen en voorzien van kelder of een zolderverdieping.

3. De functies die nu opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan: wonen, sport, kantoor en bedrijfshuisvesting, zijn eveneens rechtstreeks gekoppeld aan de huidige bebouwing. Aangezien wij het Landgoed als een eenheid zien, dient de gebruiksfunctie met een procentuele verdeling te worden opgenomen. Een verdeling bijvoorbeeld als volgt:
  - maximaal 30% maatschappelijke voorzieningen/sport;
  - maximaal 50% gemengd conferentie/horeca/hotel;
  - maximaal 50% kantoor/bedrijfshuisvesting;
  - maximaal 50 % wonen/zorg.
4. Het aangrenzende gebied vóór het Jachthuis, dat geen eigendom is van <stichting 1>, wordt aangeduid in het plan als: agrarische met waarde. Thans zijn er een paardenbak en afrasteringen gerealiseerd die thans in onze optiek niet passen in de landschappelijke kwaliteit. Wij verzoeken dan ook duidelijke richtlijn en eisen hieromtrent op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan.
5. Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan in deze vorm niet verder in procedure te brengen. Wij treden graag in overleg met u om onze toekomstvisie en uitgangspunten nader toe te lichten zodat deze opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan.

Wij behouden ons het recht voor de zienswijze in een later stadium nader aan te vullen en/of te wijzigen.

## Overwegingen

1. Allereerst dient aangegeven te worden dat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor het landgoed Beukenrode op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" juist aanzienlijk beperkter zijn dan de regeling, geboden door het nieuwe bestemmingsplan. Op de plankaart is de bestemming "Bijzondere doeleinden I" dan wel niet doorgehaald, maar in het verleden hebben Gedeputeerde Staten wel goedkeuring onthouden aan alle bijbehorende voorschriften. Daardoor is deze bestemming wel van kracht, maar biedt zij alleen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op basis van het overgangsrecht. Ten aanzien van de regeling, opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan benadrukken wij dat het landgoed Beukenrode is gelegen in de EHS. Omdat rekening gehouden moet worden met de kernkwaliteiten daarvan, is voor de bestemmingsregeling het uitgangspunt gehanteerd dat de aanwezige functies maar beperkt uitbreidingsruimte krijgen. Met andere woorden, zij

worden zo veel mogelijk strak begrensd, uitgaande van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Echter, gezien de aanzienlijke beperking die daarvan uitgaat, is het terrein in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd op basis van alleen de bestaande situatie. De opgenomen regeling ziet er wel op toe dat via ontheffing ingrepen, zonder significante gevolgen voor de EHS, mogelijk zijn. In die zin biedt het plan enige flexibiliteit.

2. Een bestemmingsplan heeft als hoofddoel het gebruik van gronden en gebouwen vast te leggen, met bijbehorende regelgeving. In het bestemmingsplan kan een geheel landgoed niet als één bestemming worden gezien, aangezien er per landgoed afzonderlijke functies aanwezig zijn (wonen, natuur, kantoren, et cetera). Al deze functies moeten als zodanig worden bestemd, op basis van de bestaande situatie.

In de Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal", die recent is vastgesteld (28 januari 2010), wordt aangegeven dat het landgoed Beukenrode het opvallendste element is in de historische landgoederenzone ten westen van de kern Doorn en dat in het aanwezige bos verspreid vrij veel bebouwing voorkomt. Ingevolge de visie is het beleid gericht op het behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met andere woorden: het gebied moet zo groen en historisch mogelijk gehouden worden. Om te voorkomen dat de groene ruimte geleidelijk minder groot zal worden, is als algemene regel gesteld dat de bestaande 'footprint' van de gebouwen niet groter mag worden dan de huidige. Voorts is herontwikkeling mogelijk, maar iedere herontwikkeling moet expliciet de bestaande cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteit beschrijven en waarderen. Van dit beleid wordt in eerste instantie alleen het Von Gimborn Arboretum uitgezonderd. Voor het landgoed Beukenrode blijkt echter een masterplan in ontwikkeling te zijn, gericht op de gewenste herontwikkeling van het terrein. Onderdeel hiervan is onder meer het realiseren van wooneenheden ten behoeve van Bartimeus. Het is nog niet duidelijk via welke planologische procedure(s) de uitvoering van het masterplan geregeld moet worden. Helder is wel dat een afzonderlijke planologische procedure de aangewezen weg is. Ook om deze reden vormt de bestaande situatie het uitgangspunt voor de bestemmingsregeling, die in dit plan voor het landgoed wordt vastgelegd.

Daarbij ligt het landgoed Beukenrode zoals gezegd in de EHS. In lijn met paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording is het ongewenst dat nieuwe ontwikkelingen als andere dan de bestaande functies en vervangende nieuwbouw zonder meer plaats kunnen vinden via het planologisch kader dat dit bestemmingsplan biedt. Voor zulke ontwikkelingen zal binnen een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure een afweging gemaakt moeten worden. De ligging in de EHS maakt het tevens niet wenselijk een bebouwingspercentage op te nemen, zodat in principe overal binnen het bestemmingsvlak bebouwing kan worden opgericht. In voorkomend geval is een locatiespecifieke beoordeling nodig ten aanzien van de al dan niet significante gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS. De voorgestelde bestemmingsregeling kan dan ook niet worden overgenomen.

3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 2.
4. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording.
5. Op basis van de toegezonden bijlage 3 wordt in de tabel onder artikel 4.1, sub a van de regels de goot- en bouwhoogte voor Beukenrodelaan ongenummerd aangepast tot 4,2 en 7,5 meter. Ook worden in de tabel onder artikel 8.1, sub a van de regels de goot- en bouwhoogtes voor Beukenrodelaan ongenummerd en Beukenrodelaan 2 gewijzigd in respectievelijk 6,5/9 meter en 9,5/19 meter. Dit aangezien een en ander overeenkomt met de bestaande situatie. In dat kader zal in de tabel onder artikel 9.1, sub a tevens de nadere bestemming voor Beukenrodelaan ongenummerd aangepast worden tot 'speelhuisje'.

Verwacht mag worden voorts dat de sporthal, waaraan op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan een bestemmings- en bouwvlak voor "Sport" is toegekend, binnenkort gesloopt

zal worden. Naast de op het landgoed Beukenrode aanwezige school, die binnen het bestemmings- en bouwvlak voor "Maatschappelijk" ligt, heeft nieuwbouw plaatsgevonden en inmiddels is de sporthal in gebruik genomen. Voor de regeling wat betreft het landgoed Beukenrode betekent dit niet alleen dat het bestemmings- en bouwvlak voor "Sport" van de plankaart wordt verwijderd, maar dat de sporthal ook uit de tabel onder artikel 12.1 sub a van de regels gehaald zal worden. Bovendien moet de nadere bestemming, die in de tabel onder artikel 9.1 sub a van de regels opgenomen is voor de maatschappelijke voorziening op het adres Beukenrodelaan ongenummerd, uitgebreid worden met de sporthal.

Voor het overige zullen wij niet in overleg treden met <inspreker>. Wij verwijzen hieromtrent naar de overweging, gegeven in paragraaf 4.11 onder punt 4.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. In de regels zullen de genoemde aanpassingen worden doorgevoerd in de tabellen onder sub a van de artikel 4.1, 8.1, 9.1 en 12.1. Verder wordt het bestemmings- en bouwvlak voor "Sport" van de plankaart verwijderd en krijgen de desbetreffende gronden de bestemming "Natuur".

## 4.12 Inspreker 4.12

### Betreft

Buurtweg 3b, 3c en 3d (sportpark Tuilland).

### Reactie

<Cliënt 1, 2 en 3> alle gevestigd te Doorn, zijn al enige tijd met elkaar in gesprek over het toekomstige gebruik en de toekomstige inrichting van sportpark Tuilland te Doorn. Zij laten zich daarbij adviseren en ondersteunen door Inbo, een onafhankelijk bureau op het gebied van advies, stedenbouw, architectuur en bouwkunde, gevestigd te Woudenberg.

Alleen al vanwege het feit dat u eigenaar bent van de gronden waarop het sportpark gelegen is, heeft u recht en belang om over de inhoud en resultaten van de gesprekken te worden geïnformeerd. Daarom laat ik u het volgende weten.

### Achtergrond

<Cliënt 1> en <cliënt 2> zijn vanaf de ingebruikname van sportpark Tuilland - ruim vijftig jaar geleden - gebruikers van de velden. Elk van de verenigingen maakt daarnaast gebruik van twee apart van elkaar gelegen gebouwen, die beide voornamelijk bestaan uit een kantine en kleedkamers. De gebouwen zijn door natrekking juridisch uw eigendom.

De gebouwen van <cliënt 1> en <cliënt 2> zijn economisch grotendeels afgeschreven. In bouwkundige zin voldoet de huidige staat van de gebouwen niet meer aan de thans daaraan te stellen eisen.

Voor het gebouw dat <cliënt 2> in gebruik heeft, biedt niet de voor bezoekers noodzakelijke veiligheid en is dringend aan vervanging toe. Door de slechte staat van de accommodatie wordt de korfbalvereniging zelfs in haar voortbestaan bedreigd. De vereniging beschikt niet over voldoende middelen om het gebouw te vervangen door een gebouw dat wel aan de huidige bouwkundige eisen voldoet.



Vanwege de (bouwkundige) staat van de gebouwen en de met nieuwbouw gemoeide kosten hebben de besturen van <cliënt 1> en <cliënt 2> besloten om gezamenlijk te onderzoeken op welke wijze het sportpark kan worden ingericht en bebouwd teneinde het voetbal en korfbal in Doorn op verantwoorde en gewenste wijze te kunnen blijven beoefenen.

### <Cliënt 3>

Gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van buitenschoolse opvang en de ruimte die sportpark Tuilland voor andere activiteiten dan voetbal en korfbal biedt, maar ook vanwege de gezamenlijke behoefte van <cliënt 1> en <cliënt 2> aan financiële middelen voor herinrichting en bebouwing, hebben de verenigingen <cliënt 3> bij de gesprekken over de toekomst van het sportpark betrokken.

<Cliënt 3> verzorgt kinderopvang in verschillende accommodaties in Driebergen en Doorn, meer in het bijzonder buitenschoolse opvang. <Cliënt 3> rekent tot haar doel om kinderen de ruimte te bieden om zich op eigen wijze en in eigen tempo te ontwikkelen en hen een leuke speel- en leefomgeving bieden.

<Cliënt 3> heeft onderkend dat sportpark Tuilland, qua ligging en ruimte, volop mogelijkheden biedt voor buitenschoolse opvang van maximaal veertig kinderen, waarbij het accent op sport kan worden gelegd. <Cliënt 3> heeft evenwel tegelijkertijd vastgesteld dat het sportpark niet over een gebouw beschikt dat voldoet aan de wensen voor en eisen van buitenschoolse opvang.

<Cliënt 1, 2 en 3> zien derhalve de mogelijkheden om sportpark Tuilland geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik, bestaande uit sport en buitenschoolse kinderopvang, maar onderkennen tegelijkertijd dat de bestaande bebouwing niet in een multifunctioneel gebruik voorziet. Een grondige renovatie van de gebouwen biedt evenmin soelaas, zodat partijen de intentie hebben om een nieuw gebouw voor gezamenlijk gebruik te gaan exploiteren.

### *Ambities*

Partijen hebben hun gezamenlijke ambities ten aanzien van het sportpark als volgt geformuleerd:

- Het sportpark dient te voldoen aan de huidige en toekomstige behoefte van de bewoners van Doorn en omstreken aan het beoefenen van de voetbal en korfbal;
- Het sportpark dient een moderne, professionele uitstraling te hebben, passend in de ruimtelijke omgeving;
- Alle op het sportpark gelegen velden moeten zo veel mogelijk door <cliënt 1, 2 en 3> kunnen worden gebruikt, opdat het gebruik zo efficiënt en goedkoop mogelijk wordt. De efficiëntie in het gebruik wordt mede mogelijk gemaakt door de door u voorgenomen aanleg van kunstgrasvelden;
- De bebouwing op het sportpark dient te worden beperkt tot één gebouw, dat, net zoals de velden, zo veel mogelijk gemeenschappelijk wordt gebruikt, en op kostendekkende wijze wordt geëxploiteerd;
- Het sportpark dient op veilige wijze lopend en op de fiets te kunnen worden bereikt en verlaten.

### *Inrichting*

Vanwege het gewenste gemeenschappelijke gebruik van velden en gebouw geven partijen de voorkeur aan een andere inrichting van het sportpark. Een vergelijking van de huidige en gewenste situatie levert het volgende beeld op.

## Huidige situatie

### *Gebouwen*

Zoals ik hiervoor heb geschreven, staan er thans op het sportpark twee apart van elkaar gelegen gebouwen. Het één (aan de Buurtweg) is in gebruik bij <cliënt 1>, het ander (bij de Postweg) bij <cliënt 2>. Beide gebouwen bestaan uit één bouwlaag en hebben een plat dak. <Cliënt 1> heeft daarnaast een - eveneens apart gelegen - tribune.

### *Velden*

De voetbalvereniging heeft de beschikking over drie voetbalvelden en een trainingsstrook die in een L-vorm is aangelegd. De korfbalvereniging beschikt over een perceel waarop een aantal korfbalvelden kan worden uitgezet.

## Nieuwe situatie

### *Gebouwen*

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van één gebouw. Dit gebouw zal bij voorkeur centraal op het sportpark zijn gelegen, en wel aan de zijde die grenst aan het perceel van de heer Jagtenberg (Buurtweg 5). De omvang en inhoud van het gebouw zullen groter zijn dan elk van de afzonderlijke gebouwen. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen. De onderste bouwlaag, bestaande uit kleedkamers en facilitaire ruimtes, zal gedeeltelijk onder het maaiveld kunnen worden gerealiseerd, zodat de hoogte van het gebouw kan worden beperkt.

### *Velden*

Vanwege de gewenste centrale ligging van het gebouw dienen de velden anders ingedeeld te worden. De meest belangrijke ingreep is dat het veld dat thans hoofdveld van <cliënt 1> is, in de richting van het perceel van de heer Hoogesteger (Buurtweg 3) wordt 'opgeschoven', waardoor de hiervoor vermelde trainingsstrook vervalt en er aan de kant van het perceel van de heer Jagtenberg ruimte voor een ontsluiting en bebouwing ontstaat.

### *Sportnota*

## Beleidsdoelstelling

U heeft met de nota 'Sport in Beeld', 'Beleidsnota Sport 2008-2012', daterend van 18 augustus 2008, het gemeentelijk sportbeleid voor de periode 2008-2012 vastgesteld.

Volgens het gestelde op pagina 3 van de nota vormt de algemene doelstelling van dat beleid het bevorderen van fysieke en psychische gezondheid van de inwoners van de gemeente, het stimuleren van de sociale kwaliteit en het versterken van het sportieve imago van de gemeente.

U schrijft in de nota vervolgens dat de komende beleidsperiode in het teken van onder andere de volgende voornemens staat:

- het op niveau brengen van de sportinfrastructuur: voldoende geschikte, veilig bereikbare, goed onderhouden en betaalbare accommodaties;
- sportstimulering: kadervorming en verhogen van deelname door specifieke doelgroepen, waaronder jeugd.

### Overdracht gebouwen

U kiest in de sportnota voor het overdragen van de gebouwen op de diverse accommodaties aan de verenigingen. Zo vermeldt u op pagina 26, dat, met het nieuwe sportbeleid, verenigingen de mogelijkheid krijgen om hun eigen gebouw (voor eigen rekening) multifunctioneel in te richten. Niet alleen kunnen zo de financiën van de verenigingen worden versterkt, maar kan ook een maatschappelijke meerwaarde worden gecreëerd. Gedacht wordt daarbij aan naschoolse opvang, het beschikbaar stellen van de kantine aan andere sportverenigingen (zoals binnensport- of denksportverenigingen zonder eigen accommodatie) of niet-sportverenigingen.

### Velden

In de sportnota geeft u aan dat de aanleg en het onderhoud van de velden voor uw rekening zullen komen. Op pagina 33 van de nota merkt u op dat feitelijk elke voetbalvereniging in uw gemeente over tenminste één kunstgrasveld dient te beschikken om in ieder geval gedurende het gehele jaar optimaal te kunnen trainen. Dat opent volgens u tevens de mogelijkheid om multifunctioneel gebruik (onder andere buitenschoolse opvang) te stimuleren en mogelijk te maken. Daarnaast noemt u de mogelijkheid om bij slechte weersomstandigheden toch competitiewedstrijden te spelen, zodat inhaalprogramma's tot een minimum worden beperkt.

Tenslotte stelt u in dit verband dat ook bij korfbal kunstgras haast niet meer weg is te denken en dat korfbal naar verwachting in de toekomst voornamelijk op kunstgras worden gespeeld.

### *Ambities partijen en sportnota*

Het behoeft geen betoog dat het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de sportnota welhaast naadloos aansluit bij de gezamenlijke ambities die <cliënt 1, 2 en 3> hebben geformuleerd.

Partijen opteren voor een volledig ondernemerschap ten aanzien van de exploitatie van het te realiseren gebouw. Om dat volledige ondernemerschap te kunnen realiseren, vormt een gezonde financiële uitgangspositie ten aanzien van sportpark Tuilland wel een voorwaarde.

De beoogde herinrichting en nieuwbouw maakt sportpark Tuilland naar de mening van partijen toekomstbestendig, waarbij wordt uitgegaan van een veertigjarige exploitatieperiode.

### *Financiën*

#### Kosten

Een globale berekening van de met de oprichting van een nieuw gebouw gemoeide kosten levert een voor partijen - al dan niet via een op te richten beheersstichting - te investeren bedrag in de orde van grootte van 1,8 miljoen euro op. Er is reeds gekeken naar de wijze waarop de benodigde gelden kunnen worden verkregen.

#### <Cliënt 1> en <cliënt 2>

<Cliënt 1> en <cliënt 2> hebben de intentie om uit eigen middelen een substantieel deel van de kosten voor hun rekening te nemen.

#### <Cliënt 3>

<Cliënt 3> heeft aangegeven een huursom te betalen, waarbij een groot deel als voorschot kan worden betaald en op die wijze in de financiering kan worden betrokken.

### Externe financiering

Gelet op de beschikbare middelen van <cliënt 1, 2 en 3> zal externe financiering noodzakelijk zijn. U geeft in de sportnota aan dat zij bereid is om, daar waar nodig, financiële ondersteuning te bieden, zeker wanneer een vereniging door de implementatie van het nieuwe sportbeleid dreigt 'om te vallen'. Het ligt in de rede dat <cliënt 1> en <cliënt 2> van uw financiële ondersteuning gebruik zullen moeten gaan maken, wil-len zij geen risico van insolventie lopen.

### Afstemming herinrichting en aanleg kunstgras

Het verdient vanzelfsprekend aanbeveling om de herindelings van het sportpark gelijktijdig met de aanleg van kunstgrasvelden te laten plaatsvinden, zodat onnodige aanlegkosten worden vermeden.

### Overleg

Gelet op de te plegen investeringen en een daarbij behorend plan van aanpak zouden <cliënt 1, 2 en 3> met u gaarne overleg voeren over de wijze waarop aan de wijze van financiering uitvoering kan worden gegeven, opdat voor alle partijen een betaalbaar project wordt gerealiseerd.

### *Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn*

#### Algemeen

U bent niet alleen als eigenaar van de gronden en als initiator en uitvoerder van het gemeentelijk sportbeleid bij sportpark Tuilland betrokken, maar ook als initiator en uitvoerder van het gemeentelijk beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Naar ik heb begrepen heeft u op 29 januari jl. een voorbereidingsbesluit genomen over het gebied waarin sportpark Tuilland is gelegen. Tevens bent u maker van het 'Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn', dat mede ziet op de gronden waarop het sportpark is gelegen. Dit voorontwerp ligt thans ter inzage. Hierover merk ik het volgende op.

#### Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan geeft - kernachtig samengevat - aan de gronden waarop sportpark Tuilland is gelegen, de bestemming sport en recreatie en kent daarbij een afgeleide en beperkte horeca-functie voor wat kantines betreft. De verzorging van buitenschoolse kinderopvang behoort niet tot de bestemming.

#### Voorontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet op tweeërlei wijze niet in een ontwikkeling, zoals die door partijen wordt voorgestaan en beperken voor Tuilland de mogelijkheden zoals geboden in de nota 'Sport in beeld':

1. De buitenschoolse opvang maakt geen deel uit van de bestemming.
2. Het te realiseren gebouw heeft grotere afmetingen dan die in het voorontwerp zijn aangegeven, Zo zal de goothoogte en de toegestane grootte aanmerkelijk overstijgen.

Het ontwerp dient derhalve zo te worden aangepast dat het toekomstige bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de plannen van <cliënt 1, 2 en 3> te kunnen realiseren.

In de bijlage treft u een kopie aan van een brief aan uw college van vandaag, die een inspraakreactie namens <cliënt 1, 2 en 3> op het 'Voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn' bevat en die tot doel heeft om het toekomstige bestemmingsplan zo te doen redigeren dat het plan de in deze brief geschetste ontwikkeling niet wordt gefrustreerd.

### *Conclusie*

<Cliënt 1, 2 en 3> zien mogelijkheden om sportpark Tuilland volgens de eisen van deze tijd en op kosten-dekkende wijze te gebruiken. De nota 'Sport in beeld' sluit aan bij deze plannen en geeft kaders en handvatten voor zowel de partijen als de gemeente voor de uitwerking en realisatie van de plannen van partijen.

Voor de uitvoering van de plannen op Tuilland is het noodzakelijk dat het bestemmingplan de bestemming en bebouwing toelaat. Vereist is dan om met u als eigenaar van de gronden, als initiator en organisator van het nieuwe gemeentelijke sportbeleid en als maker van het 'Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn' te bespreken in hoeverre het project gestalte kan krijgen.

### **Overwegingen**

In de Structuurvisie 2030 "Groen dus vitaal", die is vastgesteld op 28 januari 2010, wordt aangegeven dat de sportvoorzieningen voor de kern Doorn bij voorkeur op het Revius-terrein geconcentreerd moeten worden. Deze visie is uiteraard het leidend principe. Wij spreken onze waardering uit voor de wijze waarop de betreffende organisaties de handen ineen geslagen hebben en met een visie gekomen zijn, waarbij voortgeborduurd is op de nota 'Beleidsnota Sport 2008-2012' (daterend van 18 augustus 2008).

Wij overwegen daarbij, afgezien van hetgeen in de Structuurvisie hieromtrent is besloten, het volgende:

- In een bestemmingsplan gaat het om de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook moeten bij ontwikkelingen de financiële en andere aspecten worden betrokken. De inhoud van de reactie is niet voldoende om een goede financiële en ruimtelijke afweging te maken in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de financiële aspecten moet bijvoorbeeld ook nagegaan worden of de plannen economisch uitvoerbaar zijn, waarbij ook de gevolgen voor eventuele plan-schade betrokken moeten worden. Een haalbaarheidsstudie zal uit moeten wijzen waar dergelijke plannen het best te verwezenlijken zijn;
- Vanwege het feit dat sportpark Tuilland binnen de EHS gelegen is, kan de gevraagde uitbreidingsruimte, onder meer aangaande de toegestane oppervlakte aan bebouwing, niet bij recht geboden worden. Daarnaast spelen ook andere ruimtelijke factoren een rol in de beoordeling of uitbreiding aanvaardbaar is, zoals de mogelijk verkeersaantrekkende werking. Door via een ontheffingsbevoegdheid beperkte mogelijkheden te bieden voor uitbreiding, kan gewaarborgd worden dat enige ontwikkeling mogelijk is en toch op al deze aspecten een afweging plaatsvindt.
- Buitenschoolse opvang beschouwen wij op zich een logische verbreding. Wel moet opgemerkt worden dat het ook in de visie van de provincie Utrecht eigenlijk een stedelijke voorziening is, die in het stedelijk gebied een plaats zou moeten vinden en niet in het buitengebied. Echter, gelet op de geringe omvang van de aanvullende activiteit en de beperkte ruimtelijke invloed die ervan verwacht mag worden, zijn wij desondanks bereid buitenschoolse opvang bij recht toe te staan;

Ten aanzien van dit nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn kunnen wij, gelet op het vorenstaande, momenteel niet verder gaan dan het opnemen van de bestaande situatie, met dien verstande dat buitenschoolse opvang wel bij recht zal worden toegestaan. Indien uiteindelijk toch gekozen wordt verdergaande plannen te willen realiseren, dan hetgeen op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, is een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan de aangewezen weg.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In artikel 12.1 van de regels wordt in de tabel onder a de nadere bestemming aangepast, zodanig dat buitenschoolse opvang wordt toegestaan.

## 4.13 Inspreker 4.13

### Betreft

Buurtweg 3b, 3c en 3d (sportpark Tuilland).

### Reactie

<Cliënt 1, 2 en 3>, alle gevestigd te Doorn, laat ik u als inspraakreactie op het door u gemaakte 'Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn' het volgende weten.

<Cliënt 1, 2 en 3> zijn vanaf de ingebruikname van het sportpark Tuilland gebruikers van de velden en accommodaties van en op het sportpark. De gronden waarop het sportpark is gevestigd vallen onder de werking van het voorontwerp.

<Cliënt 1, 2 en 3> zijn al enige tijd met elkaar in gesprek over de ontwikkeling van het sportpark. Partijen hebben ten aanzien van het sportpark de volgende ambities:

- Het sportpark dient te voldoen aan de huidige en toekomstige behoefte van de bewoners van Doorn en omstreken aan het beoefenen van de voetbal en korfbal;
- Het sportpark dient een moderne, professionele uitstraling te hebben, passend in de ruimtelijke omgeving;
- Alle op het sportpark gelegen velden moeten zo veel mogelijk door <cliënt 1, 2 en 3> kunnen worden gebruikt, opdat het gebruik zo efficiënt en goedkoop mogelijk wordt. De efficiëntie in het gebruik wordt mede mogelijk gemaakt door de door u voorgenomen aanleg van kunstgrasvelden;
- De bebouwing op het sportpark dient te worden beperkt tot één gebouw, dat, net zoals de velden, zo veel mogelijk gemeenschappelijk wordt gebruikt, en op kostendekkende wijze wordt geëxploiteerd;
- Het sportpark dient op veilige wijze lopend en op de fiets te kunnen worden bereikt en verlaten.

Vanwege het gewenste gemeenschappelijke gebruik van velden en gebouw geven partijen de voorkeur aan een andere inrichting van het sportpark.

### *Gebouwen*

In de huidige situatie staan er twee gebouwen, elk aan één zijde van het sportpark. De één (aan de Buurtweg) is in gebruik bij <cliënt 1>, de ander (bij de Postweg) is in gebruik bij <cliënt 2>. Beide gebouwen bestaan uit één bouwlaag en hebben een plat dak. <Cliënt 1> heeft daarnaast een tribune.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van één gebouw, bestaande uit twee bouwlagen. Dit gebouw zal bij voorkeur centraal op het sportpark zijn gelegen, en wel aan de zijde die grenst aan het perceel van de heer Jagtenberg (Buurtweg 5). De omvang en inhoud van het gebouw zullen groter zijn dan elk van de afzonderlijke gebouwen.

### *Vigerend bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan de gronden waarop sportpark Tuilland is gelegen, de bestemming sport en recreatie en kent daarbij een afgeleide en beperkte horecafunctie. De verzorging van buitenschoolse kinderopvang behoort niet tot de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

### *Voorontwerp*

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet op tweeërlei wijze niet in een ontwikkeling, zoals die door partijen wordt voorgestaan:

1. De buitenschoolse opvang maakt geen deel uit van de bestemming.
2. Het te realiseren gebouw heeft grotere afmetingen dan die in het voorontwerp zijn aangegeven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de in het ontwerp aangegeven goothoogte. Partijen zouden daarom het ontwerp zo aangepast willen zien dat het toekomstige bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de plannen van <cliënt 1, 2 en 3> te kunnen realiseren.

### *Geen nadelig effect op omgeving*

Partijen zijn van mening dat een aanpassing zoals door hen gewenst geen nadelig effect op de omgeving zal hebben. Immers, in plaats van twee gebouwen en een tribune zal er in de toekomst sprake zijn van één gebouw. De onderste bouwlaag, bestaande uit kleedkamers en facilitaire ruimtes, zal gedeeltelijk onder het maaiveld kunnen worden gerealiseerd, zodat de hoogte van het gebouw kan worden beperkt. Tenslotte zal bij het ontwerp van het gebouw meer aansluiting worden gezocht bij de landelijke omgeving dan bij de bestaande gebouwen is gebeurd.

Ik zie de nadere berichten over het beoogde bestemmingsplan wel tegemoet. Desgewenst kunnen partijen een toelichting op hun plannen geven.

### **Overwegingen**

Ter beantwoording van de reactie wordt verwezen naar de inspraakreactie, opgenomen in paragraaf 4.12.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen andere gevolgen voor het bestemmingsplan dan de gevolgen die reeds in paragraaf 4.12 zijn benoemd.

## **4.14 Inspreker 4.14**

### **Betreft**

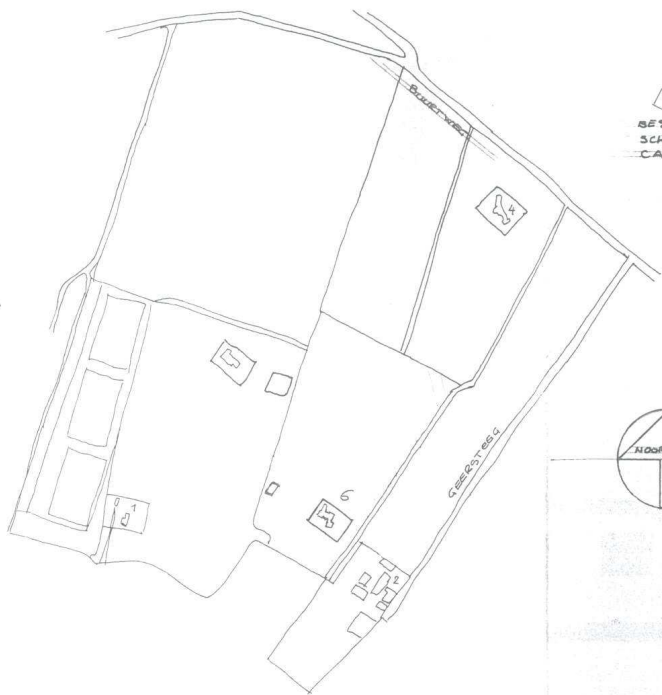
Buurtweg 6.

### **Reactie**

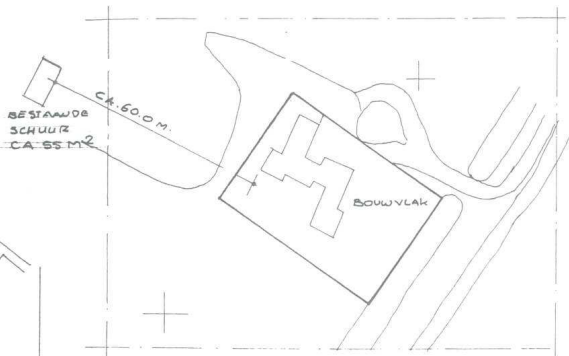
T.b.v. bovengenoemd project doe ik u hierbij ingesloten in 2-voud toekomen:

- Tekening bestaande situatie d.d. 26-06-09
- Tekening nieuwe situatie d.d. 26-06-09
- Kadastrale situatie d.d. 26-06-09

Wilt u dit plan verder afhandelen zoals afgesproken tussen u en de heer A. Willigenburg.



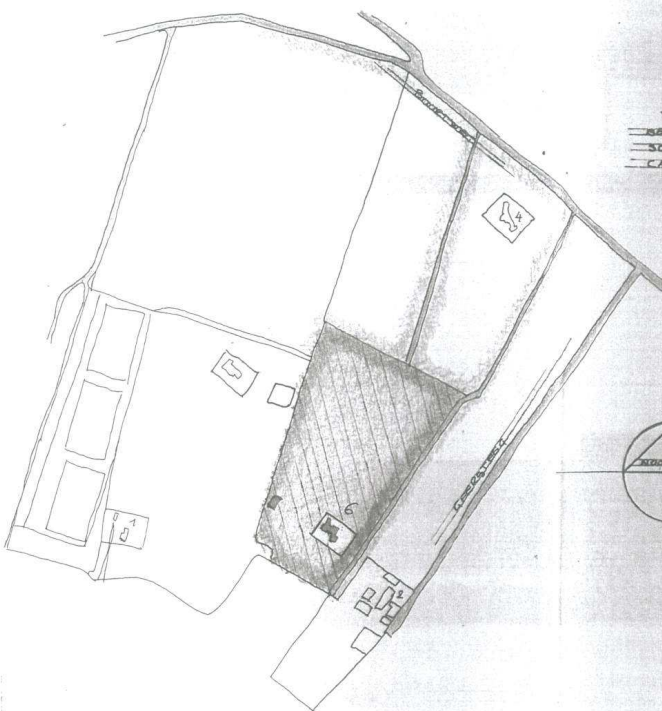
SITUATIE  
SCHAAL 1:5000



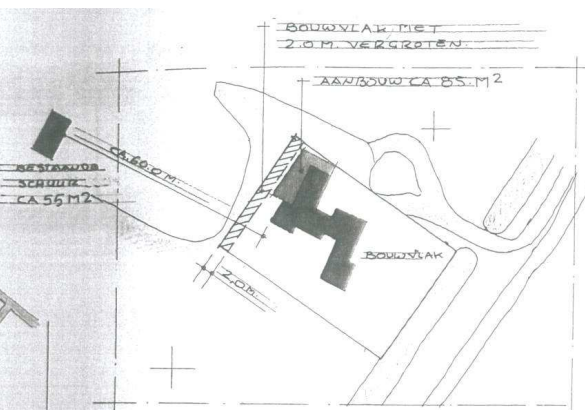
BOUWVLAK BESTAAND  
SCHAAL 1:1000

VERBOUWING/UITBREIDING WONING  
AAN DE BUURTWEG NR. 6 TE DOORN  
BESTAANDE SITUATIE

DATUM: 26-06-2009



SITUATIE  
SCHAAL 1:5000

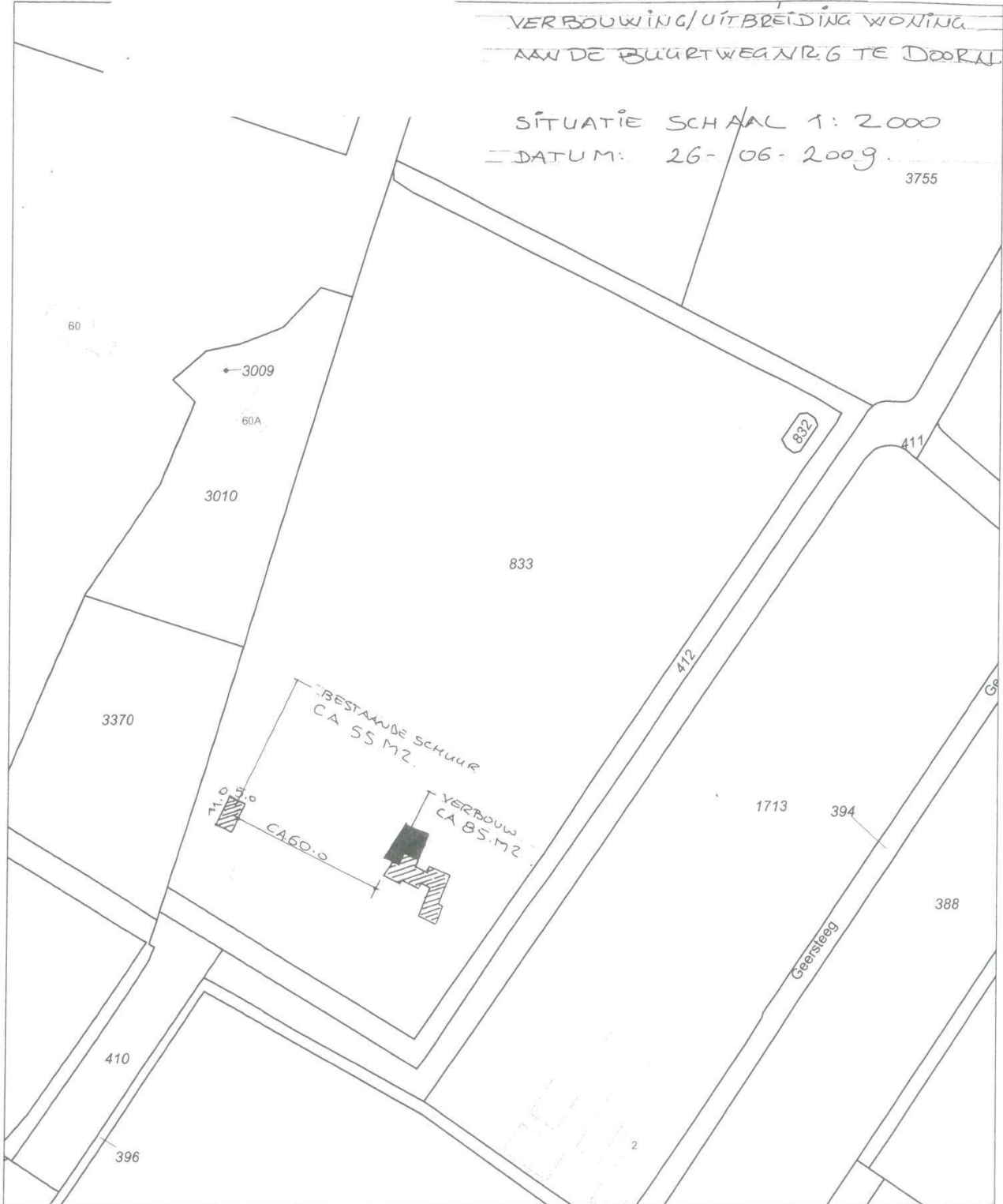


BOUWVLAK NIEUW  
SCHAAL 1:1000

VERBOUWING/UITBREIDING WONING  
AAN DE BUURTWEG NR. 6 TE DOORN.  
NIEUWE SITUATIE

DATUM: 26-06-2009





Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente DOORN	
25 Huisnummer	Sectie B	
— Kadastrale grens	Perceel 833	
— Bebauwing		
— Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, UTRECHT, 23 juni 2009  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Overwegingen

Gezien de overwegingen op de mondelinge inspraakreactie namens <cliënt>, weergegeven in paragraaf 5.16, worden de plankaart en regels aangepast. Een en ander zodanig dat de uitbreiding van de woning binnen het bestemmings- en bouwvlak komt te liggen en het bijgebouw positief zal worden bestemd.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.16.

## 4.15 Inspreker 4.15

### Betreft

Driebergsestraatweg 11.

### Reactie

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn geef ik u, namens <cliënt> (Driebergsestraatweg 11 te Doorn), graag het volgende in overweging:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan is <cliënt> bestemd als Maatschappelijk (artikel 9). De bestemming is zodanig opgebouwd dat in de regels is bepaald dat de als "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor de maatschappelijke voorziening die bij het betreffende adres is aangegeven. In het geval van <cliënt> is dat de voorziening "school". Onduidelijk is of naast deze maatschappelijke voorziening ook andere (maatschappelijke) voorzieningen/functies op dit terrein mogen worden gehuisvest. De indruk ontstaat dat op het terrein uitsluitend de maatschappelijke voorziening "school" mogelijk is, hetgeen een forse beperking betekent voor eventuele in de toekomst gewenste andere gebruiksmogelijkheden (binnen de bestaande maatschappelijke bestemming). Graag zou <cliënt> zien dat hierin enige "beweegruiimte" mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van uitwisseling met andere binnen de bestemmingsregeling opgenomen functies.
2. Voorts dient nog te worden opgemerkt dat het genoemde bebouwde oppervlak, tevens maximaal te bebouwen oppervlak, van 1863 m<sup>2</sup> niet overeenkomt met het daadwerkelijk bebouwd oppervlak. Het bebouwd oppervlak bedraagt op dit moment zonder bijgebouwen 2205 m<sup>2</sup>; na realisatie van de nieuwbouw zal het bebouwd oppervlak 2355 m<sup>2</sup> bedragen.
3. Voorts zijn op de plankaart de meeste onderwijsgebouwen voorzien van een bouwvlak met een aanduiding van de (bestaande) maximale bouw- en goothoogte. Uitzondering hierop vormt het als (onderwijs ondersteunend) kantoor in gebruik zijnde gebouw waarvoor geen hoogte bepalingen zijn opgenomen.
4. Voorts is de op het terrein aanwezige opslagloods (Houtrust) wel als zodanig aangegeven op de topografische ondergrond, maar deze is niet voorzien van een bouwvlak.
5. Daarnaast maakt het terrein van <cliënt> blijkens de opgenomen arcering deel uit van een zogenoemd "extensiveringsgebied" hetgeen voortvloeit uit het Reconstructieplan. De gevolgen daarvan voor deze bestemming blijven ook na het lezen van de regels onduidelijk.

6. In de toelichting wordt op pagina 60 opgemerkt dat in het buitengebied ook een aantal niet-agrarische bedrijven en instellingen is gevestigd. Opgemerkt wordt voorts dat in de omgeving ook een groot aantal congrescentra in het plangebied aanwezig is, al dan niet in combinatie met overnachtingsmogelijkheden. In de daarop volgende zin staat vermeld dat het hierbij ondermeer gaat om <cliënt>. Graag wil ik u erop wijzen dat <cliënt> een HBO opleiding verzorgt en derhalve niet moet worden aangemerkt als congrescentrum, maar als onderwijsinstelling.
  
7. Op pagina 61 wordt vervolgens opgemerkt dat voor zover instellingen legaal aanwezig zijn, deze in beginsel gehandhaafd kunnen blijven om hun functie voort te zetten. Van bestaande bedrijven zouden geen aanzienlijke uitbreidingsmogelijkheden bekend zijn, die bij de planvorming dienen te worden meegenomen, aldus de toelichting van het bestemmingsplan. Graag wil ik u erop wijzen dat door <cliënt>, in goed overleg met uw gemeente, reeds enkele jaren wordt gewerkt aan plannen voor vervangende nieuwbouw. Deze plannen zijn inmiddels dermate ver uitgewerkt dat in juni 2008 een formeel vrijstellingsverzoek (artikel 19 lid 2 WRO) is ingediend. Onlangs zijn deze plannen door uw gemeente ter visie gelegd naar aanleiding van uw voornemen deze vrijstelling te verlenen. Het verbaast <cliënt> daarom te constateren dat deze plannen geheel niet in het bestemmingsplan zijn meegenomen.  
 Kort gezegd omvatten de plannen het oprichten van een nieuw onderwijsgebouw in 2 bouwlagen waarbij twee afzonderlijke bouwmassa's worden gescheiden door een hoefijzervormig atrium/aula. Dit gebouw komt op de plaats van de bestaande parkeerplaats en zal de bestaande laagbouw van de "Cocon" vervangen. Het bestaande gebouw Cocon zal worden afgebroken zodra de nieuwbouw gereed is. Onderdeel van de nieuwbouw is tevens een te realiseren halfverdiepte parkeerplaats met een open parkeerdek (1 laag) en een gedeeltelijke herinrichting van het maaiveld dat aansluit op de nieuwbouw. Voor het volledige bouwplan verwijzen wij u graag naar het vrijstellingsverzoek met een Ruimtelijke Onderbouwing dat reeds in uw bezit is. Gelet op het vergevorderde stadium én het feit dat uw gemeente zich onlangs in beginsel bereid heeft verklaard medewerking te willen verlenen aan realisatie van de bouwplannen en deze nu ter visie liggen, zouden deze ook moeten worden vertaald in het bestemmingsplan zodat daarmee ook recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie zoals deze binnen de termijn van geldigheid van het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd.
  
8. Tot slot nog een tekstuele opmerking op p.65 van de regels is in de bepaling nog een onvolledige verwijzing naar de toelichting opgenomen in de vorm van de letters P.M.

Graag wil <cliënt> u verzoeken het bestemmingsplan op bovengenoemde punten aan te passen.

Mocht u naar aanleiding van deze reactie vragen hebben of een nadere toelichting wensen dan is <cliënt> daar graag toe bereid.

### Overwegingen

1. Verwezen wordt naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. Van belang is dat <cliënt> in de EHS ligt, zodat het bestemmingsplan het huisvesten van andere (maatschappelijke) voorzieningen en functies op het terrein niet mogelijk dient te maken. In voorkomend geval is een locatiespecifieke beoordeling vereist van de al dan niet significante gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS ('Nee, tenzij' toetsing). Daarvoor is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure de aangewezen weg. Maar bovenal is van belang dat het op voorhand mogelijkheden bieden van uitwisseling met andere functies beleidsmatig ongewenst wordt geacht.

2. Naar aanleiding van de opmerkingen zijn de tekeningen en de ruimtelijke onderbouwing opgevraagd, behorende bij de op 24 november 2009 verleende vrijstelling en bouwvergunning ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouw. Hieruit is gebleken hoeveel m<sup>2</sup> de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie bedraagt, waarbij aangetekend dat tevens het te realiseren tweelaags parkeerdek een bijdrage levert aan deze oppervlakte. In de tabel, opgenomen in artikel 9.1, sub a worden conform deze gegevens de 'bestaande oppervlakte gebouwen' en 'max. oppervlakte gebouwen' aangepast. Op de plankaart krijgt ook het parkeerdek een bouwvlak.
3. Aan één van de bouwvlakken, ingetekend op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan, is per abuis inderdaad geen aanduiding voor maximale goot- en bouwhoogte gekoppeld. Uit de onder punt 2 genoemde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat in het vlak een gebouw staat, dat in gebruik is als onderwijs ondersteunend kantoor. Ten behoeve van het alsnog kunnen aanduiden van de bijbehorende goot- en bouwhoogte is de bij het gebouw behorende vergunnings-tekening opgevraagd. Met de hieruitvolgende hoogten als uitgangspunt krijgt het bouwvlak op de plankaart alsnog een aanduiding voor maximale goot- en bouwhoogte.
4. Uit de tekeningen en ruimtelijke onderbouwing, waarop onder punt 2 al bedoeld is, blijkt dat de bedoelde opslagloods inderdaad aanwezig is. Bovendien staat er nog een tweede gebouwtje dat is bedoeld voor opslag. Voor zowel dit gebouwtje als de opslagloods wordt op de plankaart alsnog een bouwvlak opgenomen, met bijbehorende aanduidingen voor de maximale goot- en bouwhoogte. De oppervlakte van beide gebouwen maakt reeds deel uit van de in de regels aan te passen oppervlakte aan gebouwen, zoals genoemd in de overweging onder punt 2.
5. In de regels is in artikel 3.6.1 en artikel 3.6.2 het onderscheid tussen extensiveringsgebied en verwevingsgebied opgenomen. De aanduidingen op de plankaart ten aanzien van de extensive-rings- en verwevingsgebieden betreffen daarmee alleen gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden". Voor de aan het terrein van <cliënt> toegekende bestemming "Maatschappelijk" is de aanduiding "reconstructiezone – extensiveringsgebied" derhalve niet relevant. De regeling is overigens opgenomen in het kader van de mogelijkheden voor intensieve veehouderijen.
6. De zin 'Ook zijn er een groot aantal congressentra in het plangebied aanwezig, al dan niet met overnachtingsmogelijkheden' betreft slechts een aantal instellingen, genoemd in deze alinea van de toelichting (pag. 60 van het voorontwerpbestemmingsplan). Bartimeushage is bijvoorbeeld ook geen congressentrum. Onderwijsinstellingen, waartoe <cliënt> zeker behoort, worden inderdaad in de gehele alinea niet genoemd. Naar aanleiding van de opmerking zullen onderwijsinstellingen alsnog toegevoegd worden, en wel aan de zinsnede 'zorginstellingen en sportcomplexen'.
7. Verwezen wordt allereerst naar de beantwoording, gegeven onder punt 2. Naast de genoemde tabel wordt ook de plankaart aangepast op basis van de tekeningen, behorende bij de bedoelde vrijstelling en daaropvolgende bouwvergunning.
8. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan waren het hoofdstuk- en paragraafnummer van het bedoelde plan nog onbekend, vandaar de PM. Het artikel verwijst in ieder geval naar Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+. Inmiddels is duidelijk dat dit plan in hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de toelichting is opgenomen. Artikel 29 wordt hierop aangepast.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart, toelichting en regels worden aangepast conform hetgeen is aangegeven in bovenvermelde overwegingen.

## 4.16 Inspreker 4.16

### Betreft

Drift 90.

### Reactie

Als eigenaren van het pand op adres Drift 90 in Doorn, vallende in het "Buitengebied" willen wij graag gebruik maken van de mogelijkheid tot inspraak op het Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009.

Wij zijn geschrokken van de plannen in dit voorontwerp. Met name het beperken in toekomstige mogelijkheden om de woning en bijgebouwen uit te breiden belemmeren ons in ons woongenot. Wij wonen heden in een achterstallige bungalow welke feitelijk niet meer aan hedendaagse eisen kan voldoen.

1. Wij hebben begrepen dat de woning nu een volume (zie woz) heeft van 390 m<sup>3</sup>, en dat dit tot 600 m<sup>3</sup> mag worden uitgebreid. Wij vrezen dat dit aan de magere kant zal zijn. Gezien de 'op handen zijnde' uitbreiding van ons gezin zullen wij te zijner tijd genoodzaakt zijn enigszins te kunnen verbouwen dan wel bij te bouwen. Wij hopen dat u de marges wat zal kunnen verruimen, aangezien ook een natuurgebied bewoonbaar moet blijven voor haar bewoners.
2. Gelden de bijgebouwen bij de opgenomen situatie? Graag zouden wij een kopie van de genomen luchtfoto ontvangen, aangezien dit via de site niet lukt, zodat er in de toekomst geen misverstand kan ontstaan over de huidige situatie.
3. Ook zouden wij in de verdere toekomst graag de mogelijkheid willen hebben langs de Drift een bescheiden woning voor bijvoorbeeld zorgbehoevende ouders te plaatsen. Wij hopen dat u mogelijkheden vindt om hier te zijner tijd aan mee te werken. Uiteraard waarderen en respecteren wij de prachtige natuurlijke omgeving en vinden het een vanzelfsprekendheid dit in stand te houden.

Graag zien wij een nadere inspraakavond tegemoet, dan wel een persoonlijke afspraak, om deze en andere overwegingen met betrekking tot het voorontwerp te kunnen bespreken en te motiveren.

### Overwegingen

1. Verwezen wordt allereerst naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Aangezien in dit geval de woning een bestaand volume van 390 m<sup>3</sup> heeft, kan deze nog met maximaal 210 m<sup>3</sup> worden uitgebreid. De huidige inhoud van de woning kan op basis van de regels van het bestemmingsplan derhalve met meer dan de helft worden vergroot: een forse uitbreiding. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een onevenredige beperking.
2. De luchtfoto is via de gemeentelijke website op te vragen. Om de luchtfoto op te vragen moet op de gemeentelijke webpagina, waarop de vigerende bestemmingsplannen voor een ieder beschikbaar zijn, de optie 'Luchtfoto 2007 voorjaar' onder 'wissel kaartlagen' worden aangezet. Voor bijgebouwen bij woningen geldt als standaard dat de gezamenlijke oppervlakte daarvan maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen. Gebleken is op basis van de luchtfoto dat in de bestaande situatie geen grotere gezamenlijke oppervlakte aanwezig is, zodat deze standaard ook van toepassing is. Via een ontheffingsbevoegdheid kan vergroting tot 75 m<sup>2</sup> worden toegestaan.
3. Ten aanzien van het oprichten van een zelfstandige woning wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Gewezen wordt nog wel op de ontheffingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 26.1 van de regels. Op basis daarvan kan, alleen in een bestaande woning of bijbehorend bestaand bijgebouw, één extra zelfstandige woonruimte worden toegestaan, indien daarvoor dringende sociale of verzorgingsredenen aanwezig zijn.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### 4.17 Inspreker 4.17

#### Betreft

Drift 92.

#### Reactie

1. Door mijn verblijf in het buitenland kwam mij te elfder ure pas ter oren de mogelijkheid van "inspraak" van het 'voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009: inspraak'. Gaarne maak ik van deze mogelijkheid gebruik. Ik wil echter wel een vraagteken plaatsen achter de vraag: "Waarom worden de enkele belanghebbenden niet rechtstreeks benaderd".
2. Het voorontwerp is dermate rigide dat ik mij aangesproken voel voor al het werk wat ik sinds 1965 in mijn bos gedaan heb respectievelijk heb laten doen. Op de website probeerde ik een luchtfoto op te roepen, hetgeen niet mogelijk was.
3. Kortom, ik sluit mij aan bij hetgeen <inspreker 4.18> per 23 juni j.l. geschreven heeft. Gemakshalve sluit ik een kopie bij van zijn schrijven.
4. P.S. Ik kan het niet nalaten u te wijzen op een artikel in de Telegraaf van vandaag zondag 28-06-2009, waarin de directeur van "De Hoge Veluwe" commentaar levert op de (ON)natuurlijke plannen vanuit Brussel.

#### Overwegingen

1. Verwezen wordt naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 4.7, onder punt 4.
2. Om de luchtfoto op te vragen moet op de gemeentelijke webpagina, waarop de vigerende bestemmingsplannen voor een ieder beschikbaar zijn, de optie 'Luchtfoto 2007 voorjaar' onder 'wissel kaartlagen' worden aangezet.  
Voorts blijkt uit de luchtfoto dat op het perceel van <inspreker> een drietal bijgebouwen aanwezig is, welke buiten het bestemmings- en bouwvlak vallen, opgenomen op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan. Nader bezien zijn deze bijgebouwen dusdanig ver van de woning gelegen, dat het ongewenst is deze binnen het bestemmings- en bouwvlak te brengen. Omdat het wel gaat om bestaande bebouwing, ligt het in lijn met de systematiek van dit bestemmingsplan om de bijgebouwen op andere wijze positief te bestemmen. In dat verband krijgen zij op de plankaart de aanduiding "opslag". Deze aanduiding is reeds gekoppeld aan de bouwregel, opgenomen in artikel 10.2.1 sub b van de regels. Hierin is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "opslag" niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging zijn toegestaan.
3. Ten aanzien van de gebruiks-, bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van woningen wordt verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Vanwege de ligging in de EHS zijn een aanzienlijk aantal woningen in het plangebied zo veel mogelijk strak begrensd. De redenen hiervoor zijn beschreven in paragraaf 2.1, 2.4 en 2.5 van de algemene beantwoording. Benadrukt moet worden dat juist met de gekozen bestemmingsplanregeling een evenwicht gezocht is tussen alle aanwezige belangen, van zowel algemene als individuele aard.
4. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de aanduiding "opslag" opgenomen voor de drie bijgebouwen, gelegen op grotere afstand van de woning.

### 4.18 Inspreker 4.18

#### Betreft

Drift 96.

#### Reactie

Ondertekende is eigenaar van het woonhuis met toebehoren in het Buitengebied Gemeente Doorn: Drift 96, 3941 DD, met tuin en grond 1,8 ha (afgerond).

1. Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid van 'inspraak'. Mede omdat de website waarop het Voorontwerp is gepubliceerd door een technische storing enige tijd niet toegankelijk was heb ik pas te elfder ure, enige dagen voordat de uiterste inspraakdatum verloopt, mij een globale opinie kunnen vormen over het Voorontwerp. Ik veroorloof mij thans de volgende opmerkingen te maken.
2. Het Voorontwerp laat voor bestaande woningen bijzonder weinig ruimte voor vergroting, bestemmingswijziging en aanpassing, bijvoorbeeld om de bestaande bebouwing ook maar minimaal (bijv. 15%) uit te breiden. Ook wijziging van de bestemming 'wonen' naar andere bestemmingen lijkt geheel onmogelijk te worden.
3. De bestemmingswijziging zoals is voorgesteld is ook overigens voor de woningen zoals de mijne uiterst beperkt, zo niet rigide. Door de zeer beperkte wijzigingsmogelijkheden zou planschade kunnen ontstaan. Met name ook de omschrijvingen in artikel 10.1 (bestemmingsomschrijving) zijn uiterst restrictief, evenals de bouwregels (artikel 10.2) en de ontheffingen (10.3). Meer in zijn algemeenheid wil ik pleiten voor ruimere omschrijvingen, zowel wat betreft de bestemmingsomschrijving, de toegestane bouwwerken, het bouwen, als wat betreft de mogelijkheid van ontheffing. Ook komt het mij voor dat, niet alleen voor daartoe reeds aangewezen landgoederen in de zin der Natuurschoonwet 1928, maar ook voor andere gebiedsdelen van het Buitengebied, toekomstig kwalificatie als landgoed in die zin in de nieuwe wettelijke bestemming mogelijk moet blijven. Al te zeer wordt in het Voorontwerp nog de natuurbestemming eenzijdig benadrukt, waarbij de rechten van bestaande bewoners en gebruikers volstrekt worden teniet gedaan of op z'n best bevroren. Naar de opvatting van steller dezès dient enige flexibiliteit aanwezig te blijven in gebruik en aanpassing, met uitzonderingsmogelijkheden als daarvoor bijzondere aanleiding toe bestaat. Vergeleken met het huidige bestemmingsplan zijn de voorstellen naar het inzicht van steller dezès in het Voorontwerp onbarmhartig voor bestaande eigenaren. Er mag er voor worden gehouden dat de natuur er ook is voor die eigenaren en dat, uitgaande van de status quo, één harmonische verhouding wordt gecreëerd tussen de belangen van natuurbescherming in zijn algemeenheid enerzijds en anderzijds het belang van individuele eigenaren die bewonen (of anderszins gebruik maken van onderdelen van het woongebied).

## Overwegingen

1. Naast de digitale terinzagelegging via de gemeentelijke website heeft, zoals gebruikelijk, het voorontwerpbestemmingsplan ook analoog voor een ieder ter inzage gelegen bij de Frontoffice op het Cultuurhuis in Doorn. In de publicaties ten behoeve van de terinzagelegging in het huis-aan-huis blad, de Staatscourant en op de website is dat ook als zodanig vermeld.
2. Ten aanzien van de gebruiks-, bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden van woningen wordt verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Verder is in paragraaf 2.5 van hetzelfde hoofdstuk aangegeven waarom het in het algemeen niet wenselijk is om bestemmingswijziging, bijvoorbeeld van "Wonen" naar andere bestemmingen, zonder meer mogelijk te maken (bij recht).
3. Vanwege de ligging in de EHS zijn een aanzienlijk aantal woningen in het plangebied zo veel mogelijk strak begrensd. De redenen hiervoor zijn beschreven in paragraaf 2.1, 2.4 en 2.5 van de algemene beantwoording. Benadrukt moet worden dat juist met de gekozen bestemmingsplanregeling een evenwicht gezocht is tussen alle aanwezige belangen, van zowel algemene als individuele aard.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### 4.19 Inspreker 4.19

#### Betreft

Gooyerdijk 2.

#### Reactie

Tot mij wendde zich <cliënte>, directeur/eigenaar van het loon- en grondverzetbedrijf/ aannemingsbedrijf gww G. van den Bos VOF, woonachtig én bedrijfsvoerend aan de Gooyerdijk 2 te Doorn inzake het thans ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009. Tegen dit voorontwerpbestemmingsplan wordt namens cliënte een inspraak-reactie ingediend binnen de daartoe gestelde termijn. Cliënte is woonachtig en gevestigd binnen het plangebied én derhalve belanghebbende. Na beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zien wij aanleiding om de volgende grieven kenbaar te maken.

#### 1. *Bedrijfsprofiel*

Het bedrijf van <cliënte> is al meer dan dertig jaar actief, middels gemechaniseerde dienstverlening inclusief bemanning, op het gebied van grondbewegingen in de breedste zin des woords. Bestaand uit het ontwerpen, aanleggen, onderhouden, beheren en realiseren van werken in relatie tot landbouw, landgoederen, natuur-, recreatie-, sportinstellingen of - voorzieningen, overheden, (lokale) aannemers, infrastructuurle werken, particulieren, e.d. Deze werken worden uitgevoerd middels verhuur of in (onder-) aanneming.

Het bedrijf is in hoofdzaak lokaal georiënteerd. Door de diversiteit aan werkzaamheden én onder andere de inzet van landbouwtractoren /-machines en motorrijtuigen met beperkte snelheid is het bedrijf buitengebiedgebonden en buitengebiedpassend.

In zijn algemeenheid dient geconstateerd te worden dat het hedendaagse 'loonbedrijf', niet enkel een bedrijf is welke diensten verricht voor de agrariër. Door diverse ontwikkelingen (markteconomisch,



wettelijk, landschapsbeheer, et cetera) zijn het aantal agrariërs én de gronden het laatste decennia sterk afgenomen. Het huidige loonbedrijf - ook wel cumelabedrijf genoemd - moet getypeerd worden als de operationele uitvoerder van de 'gronden/openbare werken' in een specifieke regio.

Binnen de inrichting van cliënte zijn faciliteiten aanwezig ten behoeve van het stallen/parkeren van het materieel en machines (in hoofdzaak in pandig), repareren en onderhouden van het materieel in eigen beheer, wassen/reinigen, tanken, manoeuvreren, opslag van hulpmiddelen /-werktuigen. Eveneens zijn voorzieningen aanwezig voor het op- en overslaan van bouw-, grond-, afvalstoffen en groenmaterieel, alsmede bewerking van deze stoffen/producten.

Laatstgenoemde activiteiten zijn een belangrijke 'pijler', als zijnde specialisatie van het bedrijf. Het leveren van 'hoogwaardige' bouw- en grondstoffen (zand, grond, teeltaarde, e.d.), die toepasbaar zijn naar ratio van gebruiksfunctie en kwaliteit (rekeninghoudend met humane en ecologische waarde) wordt door cliënte beoogd. Zie ook elders in deze inspraakreactie.

Het bedrijf kan qua milieucategorie (VNG-brochure: bedrijven en milieuzonering) als een zogenaamde 3.2 categorie getypeerd worden.

*Voor het bedrijf is terecht de bestemming 'bedrijven' opgenomen. Als nadere aanduiding is 'loonbedrijf' opgenomen. Zoals hiervoor nader toegelicht is deze aanduiding te eng. Geopteerd wordt om de aanduiding (tabel, artikel 4.1, onder a) te wijzigen in "loon-/grondverzetbedrijf - aanneming GWW".*

## **2. Bedrijfswoning + bijgebouwen**

Voor onderhavige locatie is op grond van de tabel in artikel 4.1, onder a, van de planregels géén bedrijfswoning opgenomen. Dit is een omissie, aangezien een daartoe vereiste bedrijfswoning aanwezig is (zie foto's: Productie 1). *Verzocht wordt de tabel aan te passen.*

Op grond van artikel 4.2.2, onder c, is aan bijgebouwen en overkappingen een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> opgenomen. Op grond van artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is, middels een ontheffing, een bruto oppervlak van een bouwwerk, buiten de bebouwde kom, mogelijk tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>. *Het is niet meer dan redelijk en billijk om een dergelijke mogelijkheid ook in onderhavig bestemmingsplan op te nemen.*

## **3. Bebouwd oppervlak**

In de eerdere genoemde tabel, artikel 4.1, onder a, is de bestaande oppervlakte aan bebouwing opgenomen (862 m<sup>2</sup>).

Dit is geen juiste weergave van de feitelijk aanwezige bedrijfsbebouwing. Het huidige oppervlak aan bebouwing (excl. woning en bijgebouwen) ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten - conform daartoe verleende bouwvergunningen - bedraagt thans 2.226 m<sup>2</sup> (zie situatietekening J. van Doorn: productie 2).

## **4. Uitbreiding bebouwing**

In de huidige omvang van het bedrijf is de aanwezige bebouwing reeds nijpend. Vanwege de diversiteit in werken, de schaalvergroting in veel sectoren en daardoor een grotere capaciteitsbehoefte alsmede het feit dat veel werken gemechaniseerd zijn, brengt ook met zich mee dat de omvang van het materieel (lengte, breedte, hoogte), het aantal machines, de behoefte voor ruimte aan buitenopslag en daarmee gepaard gaande manoeuvreerruimte, e.d. binnen de inrichting van cliënte toeneemt.

Vanwege de omvang en het aantal landbouwvoertuigen/motorrijtuigen met beperkte snelheid heeft het cumelabedrijf i.c. het bedrijf van cliënte aanzienlijk meer behoefte aan ruimte benodigd dan andere 'niet-agrarische bedrijven'.

Qua uitbreidingsruimte aan bebouwing wordt middels een ontheffingsbevoegdheid een uitbreiding aan bebouwing toegestaan van 15%. Dit is voor cliënte verre van afdoende én ook niet overeenkomstig het provinciaal beleid. Op grond van de in procedure zijnde provinciale ruimtelijke verordening 2009 (ontwerp; vastgesteld GS Utrecht d.d. 28 april 2009) is voor 'niet-agrarische bedrijven' een uitbreidingspercentage aan bebouwing van 20%, bij recht, toepasbaar (ex Artikel 4.7 Bestaande niet-agrarische bedrijven) in bestemmingsplannen. Tevens is er een ontheffingsbevoegdheid via Gedeputeerde Staten aanwezig voor een grotere uitbreiding, indien sprake is van economische noodzaak.

Zoals hiervoor al benoemd én zichtbaar op grond van de bijgesloten producties (tekening, foto's) is thans een groot deel van het bedrijfsterrein in functie ten behoeve van de op- en overslag van diverse grond-/bouwstoffen, manoeuvreerruimte, was-/tankplaats, e.d. Om een hoogwaardige kwaliteit aan grond- en bouwstoffen, na inname, te kunnen leveren aan opdrachtgevers in de omgeving is een overdekte opslag- en bewerkingsloods (30 x 35 mtr) benodigd, in lijn met de gebouwen E en F (zie productie 2).

Door een doelmatige opslag-/bewerkingsloods kan, conform het Besluit bodemkwaliteit, gescheiden opslag plaatsvinden naar functie (landbouw/natuur, wonen, industrie) en kwaliteit (AW, wonen, industrie) van grondstromen. Tevens zijn de bestaande activiteiten, zoals zeven en mengen, inpandig mogelijk. Via deze bewerkingsactiviteiten worden onder andere specifieke toepassingen van grond mogelijk (bomengrond, bomenzand, verrijkte teeltaarde, e.d.) afhankelijk van gebruik en geleverd 'op maat' per opdrachtgever. Vanwege de opslagmogelijkheden onder droge condities is/wordt de kwaliteit van het product gewaarborgd en de eventuele bodemrisico's geminimaliseerd.

Realisatie van de gewenste bedrijfsloods leidt derhalve onder andere tot:

- Verbetering ruimtelijke kwaliteit (huidige buitenopslag van zand/grond/e.d. zal grotendeels inpandig kunnen plaatsvinden);
- Verbetering stedenbouwkundig aanzien (eenduidiger belijning en bebouwingsconcentratie);
- Toename functionaliteit van grond-/bouwstoffen, alsmede kwaliteitsoptimalisatie;
- Invulling van de bedrijfseconomische noodzaak van het bedrijf alsmede het voorzien in een behoefte aan een regionale grondstoffendepot.

*Ter concretisering van voornoemd bouwplan zal op korte termijn een formele bouw aanvraag worden ingediend. Om invulling te geven aan voornoemde uitbreiding dient het 'max. oppervlakte gebouwen' (tabel: artikel 4.1, onder a) gewijzigd te worden in tenminste 3.300 m<sup>2</sup>.*

##### **5. Nok- en goothoogte**

In de tabel, artikel 4.1, onder a, zijn ook de goot- en nokhoogte weergegeven. Ten aanzien van de gehanteerde maten bestaat een grote mate van rechtsongelijkheid tussen de bedrijven én zijn de afwijkingen voor de diverse bedrijven niet zorgvuldig gemotiveerd. U handelt hiermee in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Voor cliënte is een goothoogte van 4 m en een maximale hoogte (nok) van 8 meter opgenomen. Dit zou gelden bij nieuwbouw of vervanging, maar is lager dan de reeds aanwezige bebouwingsmaten. Echter in de huidige bedrijfssituatie is gezien de omvang van het materieel e.d. (zie hiervoor) de nok- en goothoogte in relatie tot de bereikbaarheid van gebouwen een belemmerd probleem. De huidige bereik-

baarheid en doelmatig gebruik van de loodsen is voor sommige machines reeds beperkend. Toepassen van genoemde bebouwingshoogte, zoals nu opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, zal er toe leiden dat (bestaande, maar zeker nieuw op te richten) bebouwing voor cliënte niet bruikbaar wordt voor de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten.

Voor andersoortige bedrijven (agrarisch, kantoor, maatschappelijk) is veelal wel een hogere goot-(6 m) of nokhoogte (10 of meer) opgenomen.

Zo is specifiek voor agrarische bedrijven (artikel 3) een goothoogte van 6 m én een nokhoogte van 10 m bij recht toegestaan. De bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf hebben -naast dat deze ook in het buitengebied aanwezig zijn - bouwkundig een soortgelijke uitstraling/bouwstijl als de bebouwing van loonbedrijven i.c. cliënte. Het zou blijken geven aan een goede ruimtelijke ordening als voor cliënte gelijk-luidende afmetingen qua bebouwing worden gehanteerd.

*Verzocht wordt een goothoogte van tenminste 6 m én een nokhoogte van 10 m als minimaal vereist voor een doelmatig én effectief gebruik van de huidige en toekomstige bebouwing op te nemen voor cliënte.*

## **6. Bestemmingsvlak**

Inherent aan de ruimte die benodigd is voor de te realiseren bebouwing (zie hiervoor), het functioneel inrichten van het terrein, het terrein voorzien van waar nodig een landschappelijke inpassing, ruimte die benodigd is voor de overige opslag van een strategische werkvoorraad aan steenachtige producten, bouwstoffen (granulaat), et cetera, alsmede voor het optimaliseren van de logistiek route op het terrein (denk aan de genoemde omvang van het materieel) is een groter bestemmingsvlak opportuun.

Naast een hoger percentage aan uitbreidingsmogelijkheden voor gebouwen, dient minimaal ook een uitbreidingsmogelijkheid aan bestemmingsvlak/bedrijfsoppervlakte onderdeel te zijn van de voorschriften uit het bestemmingsplan. Zoals reeds genoemd is de opslag van diverse goederen, maar ook een afdoende manoeuvreerruimte, e.d. opportuun voor een efficiënte bedrijfsvoering. Een uitbreidingspercentage voor het bestemmingsvlak van 15 - 25% gedurende de planperiode is rekeninghoudend met de aspecten van een goede ruimtelijke ordening én het bieden van toekomstperspectief / vitaliteit van bestaande bedrijven zeer evident.

Hierbij zij opgemerkt dat alternatieve locaties voor dergelijke 'niet-agrarische bedrijven' niet beschikbaar zijn.

In de situatietekening (productie 2) is de gewenste situatie qua inrichting en bedrijfsgrootte weergegeven.

*Verzocht wordt het geschetste bestemmingsvlak als zodanig op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.*

Namens cliënte verzoek ik u de hiervoor genoemde aspecten op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan én de wijzigingen door te voeren. Desgewenst zijn wij bereid om de genoemde aspecten van een toelichting te voorzien of nader te bespreken.

Ik behoud mij namens cliënt het recht voor om deze inspraakreactie nader aan te vullen.

## **Overwegingen**

1. Vanwege de genoemde redenen ten aanzien van het bedrijfsprofiel wordt in de tabel onder artikel 4.1, sub a van de regels de nadere bestemming voor de betreffende bedrijfslocatie aangepast tot "loon-/grondverzetbedrijf (aanneming grond-, weg- en waterbouw)".

2. De bedrijfswoning wordt opgenomen in de al onder punt 1 genoemde tabel, aangezien sprake is van een bestaande situatie. Voor de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij bedrijfswoningen geldt dat er, net als bij de bestemming "Wonen", uitgegaan is van een maximum van 50 m<sup>2</sup>. In het algemeen wordt een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> als voldoende gezien om te voorzien in de bergingsbehoefte bij woningen, geeft ook het provinciale beleid aan (zie: 'Handleiding bestemmingsplannen 2006, Servicedeel'). Vanuit die optiek gezien is de gemeente niet voornemens in het bestemmingsplan alsnog een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> bij recht toe te staan, ook al biedt een zogeheten buitenplanse ontheffing die mogelijkheid inderdaad wel. In het door de gemeenteraad vastgestelde ontheffingsbeleid is bepaald dat geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid als bedoeld in artikel 4.1.1, lid 1 onder 4<sup>e</sup> van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
3. Gezien de bedoelde bouwvergunningen inderdaad zijn verleend, wordt in de tabel onder artikel 4.1, sub a van de regels de 'bestaande oppervlakte gebouwen' bijgesteld naar 2.226 m<sup>2</sup>.
4. Vanwege de economische noodzaak bestaat de wens de bebouwing ten dienste van het loon- en grondverzetbedrijf uit te kunnen breiden tot 3.300 m<sup>2</sup>. Aan het buitengebied gelieerde bedrijven hebben in beginsel ook de mogelijkheid om te groeien. Het beleid is dat dit individueel bekeken moet worden. Wij wijzen erop dat naar aanleiding van de reactie van <instantie 3.1>, die is verwoord in paragraaf 3.1, op een Ontwikkelingskaart die als bijlage in de toelichting wordt opgenomen, een tweetal in het plangebied aanwezige stiltegebieden worden aangeduid. Zichtbaar hierop is dat het loon- en grondverzetbedrijf gelegen is in een stiltegebied. In verband hiermee kan het bedrijf geen uitbreiding bij recht worden toegestaan. Een locatiegebonden afweging is in alle gevallen vereist; het via ontheffing toestaan van uitbreiding voorziet daarin. In de tabel onder artikel 4.1, sub a wordt daarom de 'max. oppervlakte gebouwen' gewijzigd in 2.226 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt, conform het provinciale beleid, het in de ontheffing opgenomen percentage wel aangepast tot 20%.
5. Gezien in de bestaande situatie de goot- en bouwhoogte reeds meer bedragen dan respectievelijk 4 en 8 meter en het een agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteit – met soortgelijke uitstraling qua bebouwing - betreft, bestaan er geen bezwaren aan het verzoek tegemoet te komen. In de tabel onder artikel 4.1, sub a worden de maximale goot- en bouwhoogte gewijzigd in 6 c.q. 10 meter.
6. Op basis van de ingediende situatietekening moet worden geconstateerd dat het bestemmings- en bouwvlak niet overeenkomstig de bestaande situatie zijn aangeduid op de plankaart, voor zover het de begrenzing betreft van de achterzijde van het bedrijfsperceel. Een deel van de opslag van graafbakken e.d. valt thans buiten het opgenomen bestemmings- en bouwvlak. Er is aan de achterzijde namelijk geen sprake van een verspringende lijn; het bestemmings- en bouwvlak dient recht naar achter te lopen (zie ook paragraaf 5.15). Aangezien het om een bestaande situatie gaat, past het in de lijn van het bestemmingsplan om het bestemmings- en bouwvlak conform de ingediende situatietekening over te nemen op de plankaart.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. In de regels wordt de tabel, opgenomen onder artikel 4.1, sub a aangepast als benoemd. Ook wordt op de plankaart de begrenzing van het bouwvlak aangepast als benoemd onder 6.

## 4.20 Inspreker 4.20

### Betreft

Gooyerdijk 12.

## Reactie

In vervolg op ons gesprek van 17 juni 2009, ontvangt u hierbij een schriftelijke uitleg en zienswijze van onze plannen met het perceel gelegen aan de Gooyerdijk nr. 12 te Doorn.

Wij hebben deze woning met achterliggend perceel, totaal 15.000 m<sup>2</sup>, in maart van dit jaar gekocht en de overdracht is gepland op 27 juli van dit jaar. We onderzoeken de mogelijkheid om de woning te slopen en een nieuwe woning te bouwen.

In eerste instantie is de huidige woning, de woning heeft een maximale inhoud van ongeveer 250 m<sup>3</sup>, aan de kleine kant. Dit betekent dat gezien de mogelijkheden binnen het nieuwe bestemmingsplan de woning uitgebreid zou kunnen worden naar 600 m<sup>3</sup>. In de nabije toekomst willen wij zeker gebruik maken van deze mogelijkheid. Echter het huidige bouwvlak biedt daartoe weinig mogelijkheden. Momenteel is de situatie van de woning zodanig dat het bouwvlak vlak rond de woning is gelegen en een groot gedeelte van het bouwvlak is gelegen voor de woning en (vanaf de weg gezien) rechts van de woning waar ook de oprit is aangelegd (zie bijgevoegde tekening 1). De garage is nu gelegen achter de woning gebouwd met doorloop naar het huis (vast aan de woning). Het is niet wenselijk om te bouwen voor de woning, aangezien wij dan dicht bij de weg komen en daarnaast ons vrije uitzicht belemmeren.

Wij willen dan ook de ruimte links van de woning beter benutten. Maar dat valt nu buiten het huidige bouwvlak. Wij willen dan de woning verder naar links verplaatsen. In tekening twee is hier dus met het (mogelijke nieuw) bouwvlak intekenen rekening gehouden.

Daarnaast willen wij achter onze woning een stalling c.q. schuur realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan wordt gesproken van een mogelijkheid om 60 m<sup>2</sup> vrij van de woning op te richten. Dit zal in de nabije toekomst gebeuren. Aangezien het een stalling betreft voor pony's en ander kleinvee, willen wij deze niet dichtbij onze woning, maar met enige ruimte ertussen realiseren. Een gedeelte van de schuur kan gebruikt worden als werkplaats.

Wij hebben deze woning met een ruim perceel vooral aangekocht om in de nabije toekomst hobbymatig pony's te houden voor onze kinderen. Hiervoor is het echter noodzakelijk een paardenbak in de achtertuin aan te leggen. Wij zouden graag deze mogelijkheid willen hebben binnen ons bouwperceel (ik acht het niet wenselijk om met kleine kinderen en pony's over de weg naar een rijbak elders te gaan. De risico's op ongelukken zijn daarbij te groot). Daarnaast is er een mogelijkheid om de pony's in slechtere omstandigheden (waarbij ze niet in de wei kunnen) toch een bewegingsmogelijkheid in de paardenbak te geven.

Het ligt niet in onze bedoeling om meer paarden/pony's dan maximaal 5 te houden, zodat we binnen milieunormen kunnen opereren. Daarnaast zullen enkele schapen en ander kleinvee worden gehouden.

Daarnaast wil ik hierbij nog aangeven dat mijn inziens niet bezwaarlijk zou zijn om het bouwvlak naar links te verplaatsen. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak van het naastliggend perceel (Gooyerdijk 16 en 17) ook gesitueerd aan onze perceelsgrens, terwijl de woningen momenteel ongeveer 20 m gelegen zijn van deze grens. Ik vind dat wij derhalve een gelijke mogelijkheid moeten hebben om richting dit naastliggende perceel te kunnen uitbreiden.

In tekening 2 heb ik onze wenselijke situatie in getekend. Deze tekening is momenteel een indicatie van onze ideeën, waarbij ik graag zou zien dat het nieuwe bouwvlak naar links en naar achter wordt verplaatst.

Ik hoop hiermee duidelijk op papier te hebben aangegeven onze wenselijke situatie. Ik hoop dat u rekening kunt houden met onze wensen. Wij wachten uw reactie op bovenstaande af.

## **Overwegingen**

Gezien de algemene beantwoording, verwoord in paragraaf 2.1, past een nieuwe woninginhoud van 600 m<sup>3</sup> in het vigerende beleid. Daarbij mag de gewenste situering van de vervangende nieuwbouw tevens aanvaardbaar worden geacht. Om die redenen kan ingestemd worden met de verschuiving van het bestemmings- en bouwvlak, waar om is verzocht. Wij wijzen er voorts wel op dat bij de nieuw te bouwen woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bij recht wordt toegestaan, wat ook overeenkomt met vigerend beleid.

Ten aanzien van het verzoek voor het toestaan van de paardenbak bij de nieuw te bouwen woning merken wij op de realisatie van een paardenbak bij een burgerwoning onder voorwaarden aanvaardbaar is. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording. Indien het gaat om één paardenbak, het een niet-bedrijfsmatige en louter recreatieve activiteit betreft (5 paarden of minder), het bij de woning behorende perceel een oppervlakte heeft van meer dan 0,5 hectare en de toegestane maximale oppervlakte/inhoud aan bijgebouwen niet overschreden wordt vanwege de te realiseren stalling, kan te zijner tijd een beroep worden gedaan op de ontheffingsbevoegdheid, die opgenomen zal worden in artikel 24.5 van de regels. Vanzelfsprekend dient dan ook aan de overige voorwaarden uit dit artikel te worden voldaan, zoals onder andere het op een zorgvuldige manier inpassen in het landschap. De gewenste paardenbak wordt dus niet bij recht toegestaan.

## **Conclusie**

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart worden het bestemmings- en bouwvlak aangepast zoals verzocht.

## **4.21 Inspreker 4.21**

### **Betreft**

Gooyerdijk 58.

### **Reactie**

In het telefonisch onderhoud, dat ik één dezer dagen met u mocht hebben, bespraken wij dat de door u vermelde maximale inhoud van onze woning is gesteld op 896 m<sup>3</sup>. Uitgaande van de door u aangegeven richtlijnen voor het berekenen van de bouwinhoud kom ik inclusief de begane grondvloer van bijna 30 cm op een inhoud van circa 925 m<sup>3</sup>. Een kopie-tekening van de plattegrond en de doorsnede treft u hierbij aan.

U gaf aan, dat in het nieuwe bestemmingsplan aan het college van B & W de mogelijkheid wordt gegeven eenmalig een uitbreiding van maximaal 10% van de huidige inhoud toe te staan. Bij de bouw van onze woning was dit percentage in het nu vigerende plan op 15% gesteld. Derhalve duidelijk een vermindering van de mogelijkheden, waar ik ernstig bezwaar tegen maak.

Vriendelijk verzoek ik u één en ander nader te bezien en te corrigeren.

## **Overwegingen**

Op grond van de bouwvergunning, afgegeven voor de bouw van bedoelde woning, bedraagt de inhoud van de woning in de bestaande situatie 925 m<sup>3</sup>. Conform het leidend principe, verwoord in paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording, wordt in de tabel, opgenomen in artikel 16.2.2, sub b.2 van de regels, conform gewijzigd.

Voorts is in de overgangsbepalingen van het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied derde herziening” opgenomen dat de oppervlakte van bestaande bouwwerken, strijdig met het plan, met ten hoogste 15% vergroot mag worden. Deze bepaling geldt onder meer voor bedoelde woning. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat een dergelijke bepaling ook, met dien verstande dat het percentage nu gerelateerd is aan de inhoud en teruggebracht is tot 10%. Echter, vooropgesteld moet worden dat deze bepaling niet langer van toepassing is op bedoelde woning, nu deze positief bestemd is. Er is immers geen sprake van een met het plan strijdig bouwwerk. In paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording is al beargumenteerd waarom de uitbreidingsruimte van woningen beperkt is tot 600 m<sup>3</sup> dan wel de bestaande inhoudsmaat, indien deze nu reeds meer bedraagt. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. In de regels wordt in de tabel onder artikel 16.2.2, sub b.2 de maximale inhoudsmaat bijgesteld naar 925 m<sup>3</sup>.

## **4.22 Inspreker 4.22**

### **Betreft**

Gooyerdijk 62.

### **Reactie**

Hierbij dienen wij, namens <cliënt>, een zienswijze in op het Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het verzoek

1. <Cliënt> voert vanaf de Gooyerdijk 62 een gemengd bedrijf:

- Agrarisch bedrijf
  - Houden en fokken van rundvee
  - Houden van zoogkoeien, fokstieren en paarden
- Bouwbedrijf tbv bouwen van agrarische opstallen.

In het Voorontwerpbestemmingsplan is deze splitsing niet gemaakt. U heeft in het Bestemmingsplan een agrarisch bedrijf ingetekend (zie bijlage 1).

Wij verzoeken u, een deel van het bouwblok, een bedrijfsbestemming (paars) op te nemen. In de bijlage 2 hebben we de gewenste situatie weergegeven.

2. Tevens verzoeken wij een vergroting van het agrarisch bouwvlak toe te staan. In de bijlage 2 treft u de arcering ten behoeve van de uitbreiding. De reden van uitbreiding van het agrarisch bouwblok heeft te maken met de uitbreidingsmogelijkheden naar de toekomst. De huidige bezetting is circa 59 NGE en de optimale situatie is de groei naar minimaal 70 NGE. Tevens wordt nu een deel van het bouwblok in gebruik genomen door het bouwbedrijf.

Indien u vooruitlopend aanvullende informatie wenst, of een presentatie, zijn wij daartoe bereid. Mocht u anderszins vragen en/of opmerkingen hebben kunt met mij contact opnemen.

### **Overwegingen**

1. Op het bedrijfsperceel blijkt, naast een agrarisch bedrijf, inderdaad een bouwbedrijf gehuisvest te zijn, dat sleufsilos e.d. bouwt voor de agrarische sector en zo'n 14 mensen in dienst heeft. De

aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup>. <Inspreker> wenst dat voor het bouwbedrijf en de daarbijbehorende bebouwing een bedrijfsbestemming wordt opgenomen. Bij nader inzien zijn wij van mening dat het op de plankaart toekennen van een nieuw bestemmings- en bouwvlak voor "Bedrijf" op de betreffende locatie in de toekomst kan zorgen voor planologische moeilijkheden. Vanuit dat oogpunt gezien is het noodzakelijk de regeling te handhaven, die reeds in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen en waarin de combinatie tussen agrarisch bedrijf en bouwbedrijf wel degelijk positief is bestemd. Het agrarisch bouwvlak met de bestemming "Agrarisch met waarden" heeft immers de aanduiding "agrarisch loonbedrijf", waarbij in artikel 3.1 van de regels is aangegeven dat de gronden ter plaatse van de aanduiding mede bestemd zijn voor een agrarisch loonwerkbedrijf. Hieronder valt ook het bouwbedrijf, nu met dit begrip een bedrijf wordt bedoeld, dat gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden met behulp van werktuigen. Overigens ontbreekt in de inleidende regels een omschrijving van het begrip "agrarisch loonwerkbedrijf". Het begrip en de hierboven genoemde omschrijving zullen aan artikel 1 van de regels worden toegevoegd.

2. Verwezen wordt allereerst naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording. Hier is (nogmaals) aangegeven dat aan agrarische bedrijven met een bezetting tot 100 NGE een agrarisch bouwvlak van maximaal 1 hectare wordt toegekend. Vermeld is dat de huidige bezetting circa 59 NGE is en dat de meest optimale bezetting volgens Landscape Management minimaal 70 NGE bedraagt. Ingevolge de systematiek van dit bestemmingsplan is in beide gevallen een agrarisch bouwvlak van 1 hectare het maximaal toelaatbare.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In de inleidende regels wordt het begrip "agrarisch loonwerkbedrijf" opgenomen.

## 4.23 Inspreker 4.23

### Betreft

Hoolweg 3.

### Reactie

Wellicht ten overvloede wil ik nog onder uw aandacht brengen- zulks in aansluiting op mijn eerder verzonden brief d.d. 25 juni jl.- het beleid van de gemeente om zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, blijkende uit bijgevoegde publicatie d.d. 29 juni jl.

Dit ter ondersteuning van gestelde in de eerder aangehaalde brief, waarvan een kopie hierbij gaat.

<Inspreker 4.23>, 25 juni 2009

Hierbij wil ik reageren op het voorontwerpbestemmingsplan als in aanhef genoemd. Met vreugde heb ik geconstateerd dat de huidige situatie is geactualiseerd d.m.v. een bouwblok op mijn perceel, zoals dit ook elders in het buitengebied van toepassing is. Reeds op 5 jan. 2008 heb ik u een brief verzonden (zie bijlage), bij u geregistreerd onder nummer 108.00486.

1. Uit pagina 44 van de voorschriften blijkt dat u 900 m<sup>3</sup> heeft toegekend als maximum inhoud, één en ander waarschijnlijk resulterend uit mijn verzoek om circa 50 m<sup>2</sup> (x 3m hoog = 150 m<sup>3</sup>) extra



bij te bouwen indien dit vanwege gezondheid ooit nodig zou zijn. In zulk geval kan de hoogte van een eventueel nieuw te creëren slaap/bad-gelegenheid op de parterre max. 3 m bedragen. Dit wordt alsdan een blokkendoos.

Daar mijn huidige woning rechthoekig gebouwd is met een zadeldak aan beide zijden kan een "blokkendoos" uitbouw uit welstands oogpunt een probleem gaan worden. Enige vorm van een schuin dak er op met een goede aansluiting op de huidige dakvlakken oogt veel fraaier. Reden om te vragen of er nog 75 m<sup>3</sup> bij kan, derhalve totaal 975 m<sup>3</sup>.

2. Vervolgens heb ik uit het plan geconstateerd er max. 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden geplaatst. De huidige situatie op mijn perceel is als volgt: er staat een houtenschuur van 10.00 x 8.00 = 80 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 5.00 m met in aanbouw van 2.75 x 5.35 en 2.10 hoog. Inhoud is dus  $10 \times 8 \times (3 + \frac{1}{2} \times 2) + (2.75 \times 5.35 \times 2.10) = 350 \text{ m}^3$  (afgerond). Zie bijgevoegde tekening uit het gemeente archief.

Ik mis de vermelding van de inhoud op pagina 46 van de voorschriften, terwijl van mijn buurman op nr.1 er wel een vermelding is gedaan.

3. Tot slot blijkt dat het overige deel van mijn perceel de bestemming "Natuur" heeft. Uit pagina 34 art. 10 blijkt dat daar ook tuinen en erven onder vallen. De bijbehorende bouwregels melden niet dat er erfscheidingen/afrasteringen geplaatst mogen worden, terwijl art 13 (pagina 40) met bestemming "Tuin" deze mogelijkheid wel biedt.

In huidige situatie (door vorige eigenaar al gedaan) is het gehele perceel omrasterd, vanwege het anders niet in stand kunnen houden van de tuin door konijnen, reeën, etc. Rozenknoppen is een heerlijkheid voor reeën. Floxen en diverse kruiden voor konijnen. Kan deze bestemming aangepast worden?

Indien voorgaande aspecten aangepast kunnen worden in het nieuw vast te stellen plan dan is de situatie perfect geactualiseerd met betrekking tot het perceel Hoolweg 3 te Doorn.

**<Inspreker 4.23>**, 15 september 2009

Ter ondersteuning van mijn betoog gedaan bij brief d.d. 25 juni jl. en bij geregistreerd onder nummer I09.08828 zend ik – wellicht ten overvloede – een brochure uitgegeven door de gemeente inzake "uw huis, uw toekomst". Hierin wordt ook gemeld – door mij in geel gearceerd – een slaapkamer op de begane grond. Met het oog op de toekomst kan een aanpassing zeer wel tot de mogelijkheden gaan behoren.

### Overwegingen

1. In eerdere instantie is inderdaad 150 m<sup>3</sup> extra aan woninginhoud toegekend ten behoeve van mantelzorg. Echter, zoals uit het bij de reactie bijgevoegde artikel ook blijkt, zijn er voor het geschikt maken van een woning voor bewoning op latere leeftijd vooral voorzieningen noodzakelijk in de woning (zaken als de juiste hoogte van het keukenblok, buitenverlichting, trapleuningen of lagere drempels). Niet altijd is uitbreiding van de grootte van de woning vereist. Ook kan bij het toekennen van 150 m<sup>3</sup> extra voor mantelzorg bij recht, er in een later stadium nog altijd vergunningvrij worden bijgebouwd, waarmee een ongewenste stapeling ontstaat van uitbreidingsmogelijkheden. Dit aspect is in eerste instantie helaas niet bij de overwegingen betrokken. Dit overwegende heeft ons dan ook niet alleen doen besluiten dat de extra vergroting van 75 m<sup>3</sup> niet kan worden gehonoreerd, maar dat tevens het eerder genomen voornemen om 150 m<sup>3</sup> extra toe te kennen voor mantelzorg, redelijkerwijs niet gehandhaafd kan blijven. Bovendien is bij nader inzien gebleken dat de bestaande inhoud van de woning zelfs minder bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>, zodat in de tabel onder artikel 16.2.2, sub b.2 de maximale inhoud verder naar beneden bij moet worden gesteld. Uit de bouwvergunning voor de bouw van de woning, afgegeven op 17 novem-

- ber 1969 valt namelijk af te leiden dat de bestaande inhoud van de woning niet meer dan 688 m<sup>3</sup> bedraagt. Verwezen wordt in dit verband naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording.
2. Net als voor de woning, zijn ook voor de bijgebouwen de verleende bouwvergunning(en) opgevraagd. Daaruit blijkt dat de bestaande inhoudsmaat aan bijgebouwen inderdaad ligt op 350 m<sup>3</sup>. In de tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2 wordt het adres Hoolweg 3 dan ook toegevoegd, met vermelding van 350 m<sup>3</sup> bij 'max. inhoud'.
  3. In artikel 10.2.1 en 10.2.2 van de regels uit het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de bouw van andere bouwwerken is toegestaan, tot een bouwhoogte van 3 meter. Hier vallen ook erfscheidingen en afrasteringen onder. Op die wijze zijn deze bouwwerken, die ten dienste staan aan tuinen en erven, ook binnen de bestemming "Natuur" toegestaan. Bij nader inzien vinden wij het toch ongewenst op gronden met een natuurbestemming toe te staan dat er tot 3 meter hoogte erfscheidingen kunnen worden gebouwd, die ten dienste staan aan tuinen en erven. In de regels wordt in artikel 10.2.2 daarom een sublid toegevoegd, dat aangeeft dat de bouwhoogte van erfscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In artikel 16.2.2 van de regels wordt in de tabel onder sub b.2 de 'max. inhoud' gewijzigd zoals onder punt 1 is vermeld en wordt aan de tabel onder sub e.2 het adres Hoolweg 3 toegevoegd, met een 'max. inhoud' als aangegeven onder punt 2. Tevens wordt aan artikel 10.2.2 het genoemde sublid toegevoegd.

## **4.24 Inspreker 4.24**

### **Betreft**

Langbroekerweg 20a.

### **Reactie**

Naar aanleiding van ons gesprek afgelopen maandag 25 mei 2009 in Driebergen de navolgende aanvulling ten aanzien van ons pand aan de Langbroekerweg 20 A te Doorn.

De voormalige bestemming was agrarisch. Wij hebben in 2004 al een verzoek ingediend om deze om te zetten naar wonen met kantoorfunctie voor onze agrarische en woning makelaardij (toenmalige gemeente Doorn).

Deze procedure is in 2005 verder gedelegeerd unaniem door de toenmalige gemeenteraad van Doorn. Ook de provincie was in deze positief mits een gedeelte gesloopt werd dit vanwege het feit dat er meer dan 50 m<sup>2</sup> als kantoor in gebruik zou worden genomen.

Wij zien in het bestemmingsplan dan ook graag vermeld voor de Langbroekerweg 20 A de navolgende bestemming opgenomen zijnde wonen met kantoorfunctie met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup> voor het achterliggende bijgebouw en als zodanig ook omschreven en ingetekend in het bestemmingsplan. Daarnaast is de voormalige achterliggende vleesvarkensschuur in gebruik als garage en stalling van vier eigen paarden.

Datgene wat in overeenstemming met de provincie gesloopt dient te worden, zal verwijderd worden op korte termijn een gedeelte is al in een eerder stadium verwijderd conform afspraak medio verzoek 2004.

De eerste fase bouwvergunning (aanvraag 17 juni 2005) is na de indiening verleend op 24 januari 2008 nadat wij nogmaals alle relevante informatie hebben doorgegeven aan de gemeente omdat een groot gedeelte van het dossier niet meer te achterhalen was (zie mail de heer Martin Derks d.d. 23 maart 2007).

Ons kantoor was toen al gereed en op dat moment al ruim twee jaar op deze locatie gevestigd. Recent is de tweede fase alsnog ingediend ter toetsing aan het bouwbesluit.

Wij gaan ervan uit dat bovenstaande tot de gewenste aanpassing leidt, voor eventuele vragen ten alle tijden bereid.

### **Overwegingen**

Abusievelijk is in de tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2 het adres Langbroekerweg 20 opgenomen, terwijl hier een agrarisch bedrijf is gevestigd. Dit had Langbroekerweg 20a moeten zijn. Daarbij is op basis van de opgevraagde verleende bouwvergunningen het volgende gebleken:

- De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 345 m<sup>2</sup>.
- Voor het rechterdeel van het achter de woning gelegen bijgebouw is een functieverandering naar een kantoor (agrarische makelaardij) toegestaan. Het betreft een oppervlak van 120 m<sup>2</sup>. Hierdoor kan deze activiteit niet meer als beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis worden aangemerkt; beleidsmatig geldt daarvoor een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

De bestaande situatie is dan ook niet juist opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan wordt derhalve aangepast, zodanig dat het huidige gebruik en de aanwezige bebouwing een positieve bestemming krijgen. Het is ongewenst een en ander onder het overgangsrecht te brengen.

Allereerst wordt op de plankaart een bestemming "Kantoor" opgenomen voor het rechterdeel van het achter de woning gelegen bijgebouw. Daarnaast wordt in de tabel onder artikel 8.1, sub a van de regels het adres Langbroekerweg 20a toegevoegd (*nadere bestemming: kantoor, max. aantal bedrijfswoningen: 0, bestaande oppervlakte gebouwen: 120 m<sup>2</sup>, max. oppervlakte gebouwen: 144 m<sup>2</sup>, max. goothoogte gebouwen: 3 meter, max. bouwhoogte gebouwen: 9 meter, EHS: -*). Tenslotte wordt in de tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2. van de regels Langbroekerweg 20 gewijzigd in Langbroekerweg 20a en wordt een 'max. oppervlakte' toegekend van 225 m<sup>2</sup>.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart en regels worden zoals benoemd aangepast.

## **4.25 Inspreker 4.25**

### **Betreft**

Leersumsestraatweg 9.

### **Reactie**

Het terrein van voormalig transportbedrijf van Oppijnen aan de Leersumsestraatweg te Doorn, Kadastraal bekend sectie B gemeente Doorn, de nummers 3532, 3568 en 3136 gezamenlijk groot ongeveer 1,5 ha, is eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Als buurtbewoner maak ik me zorgen van het oneigenlijk gebruik van het terrein. Het terrein wordt op dit moment gebruikt voor onder andere de opslag van verontreinigde grond. De bestemming is op dit moment kleine industrie. Dit is niet bedoeld voor opslag of het in depot hebben van verontreinigde grond. Ook opslag van snoeihout is strijdig met de bestemming.

Graag zou ik zien dat de gemeente het terrein ontziet en het liefst duurzaam ontwikkeld.

Wat de gemeente uiteindelijk met het terrein wil is mij niet duidelijk, maar een optie zou zijn het grotendeels na sanering terug te geven aan de natuur. Graag zou ik zien dat de bestemming zoals nu is aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied gemeente Doorn 2010 zou wijzigen in de bestemming Natuur.

Toen het transportbedrijf Verseveld eigenaar werd was het terrein ongeveer voor 1/3 deel met bomen begroeid, die onder het mom van dunningen nu bijna allemaal verdwenen zijn.

### **Overwegingen**

Verwezen wordt naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 3.5, bij *Commentaar op onderdelen*, onder punt 3.e.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **4.26 Inspreker 4.26**

### **Betreft**

Molenweg 9.

### **Reactie**

In overleg en na een bezoek aan de heer A.R.M. Mulder afd. R.O. d.d. 16 juni 2009, wil ik van de gelegenheid gebruik maken een aantal bezwaren en opmerkingen te maken ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Doorn.

Op de plankaart is het nieuwe bouwblok aangegeven. De ligging/situering van het bouwblok is niet wenselijk voor een optimale bedrijfsvoering.

Er is geen rekening gehouden met de wijziging die tussentijds heeft plaatsgevonden met als doel de nieuwe bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren en daarna de oude gebouwen waarin de paarden nu gehuisvest zijn te verwijderen.

Tevens kan er opgemerkt worden dat er zonder overleg twee bouwblokken a 50 x50 zijn opgeheven grenzend aan de percelen achterweg 2 en 2a.

Om tot een goede uitgangspositie te komen voor nu en in de toekomst is het belangrijk een aantal zaken op elkaar af te stemmen.

Ten eerste: Van 3 bouwblokken te gaan naar 2 bouwblokken met de juiste benaming te weten PH en PF. Handhaving van de drie bouwblokken is een optie.

Ten tweede: De frontbreedte en diepte aan de Molenweg ten opzichte van M.R.C. Aardenburg te beperken. Immers Aardenburg is een gevoelig object en door het bouwblok naar achteren te situeren kunnen elkaars activiteiten gerespecteerd worden en staan toekomstige ontwikkelingen elkaar niet meer in de weg. Overigens moet opgemerkt worden dat de nabij gelegen atletiekbaan inclusief verlichting niet op de plankaart is weergegeven.

Ten derde: In alinea 3.6.10 wijziging naar sport na beëindiging agrarisch bedrijf staan een aantal zaken, dat in strijd met elkaar is. Het gearceerde gebied zou zich moeten beperken tot daar waar nog agrarische activiteiten plaatsvinden en niet daar waar nu een al een woonbestemming is toegekend. In geval van ondergetekende is het niet mogelijk om de paardenhouderij te transformeren in de mogelijkheden die de titel sport met zich meebrengt terwijl alle faciliteiten aanwezig zijn om bv. een manege bedrijf te beginnen. Suggestie: de mogelijkheid bieden aan agrarische bedrijven na beëindiging of bestaande paardenhouderijen de mogelijkheid bieden te transformeren in "sport".

Ten vierde: Voor alle duidelijkheid wil ik u erop attent maken dat er sprake is van een tweetal woonhuizen op dit perceel, te weten molenweg 9 en 9a.

De bouwplannen van stoeterij Geerestein zijn met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen rekeninghoudend met de uitgangspunten van het Langbroekerwetering project en de landschappelijke inpassing daarvan.

Het bedrijf past dan ook in de EHS en het extensivering gebied door haar extensieve manier van dierhouderij.

Ik spreek dan ook de wens uit dat in samenspraak met de heer Mulder een goede uitgangspositie wordt verkregen en ben gaarne bereid tot nader overleg.

### **Overwegingen**

Allereerst dient aangegeven te worden dat de percelen Achterweg 2 en 2a niet meer ten dienste staan aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf. De voormalige bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in gebruik als burgerwoning. Voor zover het betreft het erf bij de woning hebben de gronden, die voorheen behoorden tot het agrarisch bouwvlak, derhalve de bestemming "Wonen" gekregen. Voor alle overige gronden van het bouwvlak is de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen, daar zij nu in gebruik zijn als bouw- en grasland.

Op het perceel van <inspreker> is wel een agrarisch bedrijf aanwezig, een paardenhouderij (Stoeterij Geerestein). Conform het principe, beschreven in paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording, is in het voorontwerpbestemmingsplan een agrarisch bouwvlak op maat toegekend. Daarbij is de specifieke vorm van agrarisch gebruik, via een aanduiding "paardenhouderij", expliciet toegestaan. Het handhaven van drie of twee agrarische bouwvlakken is gezien dit kader niet aan de orde. Ter plaatse is immers nog maar één agrarisch bedrijf gevestigd.

Gelet op de reactie van betrokkene zou het opgenomen bouwvlak niet overeenstemmen met zijn bouwplannen. Op 12 oktober 2009 heeft in dat verband overleg plaatsgehad met betrokkene. Daarbij is afgesproken dat op basis van nieuwe bouwtekeningen een vergroting van het bouwvlak wordt doorgevoerd op de plankaart (aan de voorzijde het bouwvlak terugleggen en aan de zuidwestzijde verruimen). Deze bouwtekening is inmiddels ontvangen. Geconcludeerd dient te worden dat tegen de voorgestelde aanpassing geen bezwaar bestaat. Zo wordt nog steeds voldaan aan de afstandsnormering ingevolge de Wet Geurhinder en Veehouderij, ondanks dat de afstandsmaat tot de woning op het perceel Molenweg 15 wordt verkleind van 100 meter naar ruim 50 meter. Daarnaast wijst een aanvullend akoestisch rapport uit dat de op de tekening ingetekende te bouwen grote paardenstal op deze locatie geen probleem oplevert wat betreft het aspect geluidhinder, ook niet gezien de ligging van het bouwvlak in een stiltegebied. Het voorgestelde bouwvlak wordt daarom conform overgenomen.

Wat betreft het niet zijn weergegeven van de atletiekbaan merken wij allereerst op dat bij het maken van de bestemmingsplankaarten - zoals gebruikelijk - gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN). Op de GBKN is de atletiekbaan eenvoudigweg niet ingetekend. De ondergrond is juridisch gezien ook niet bindend, de aanduidingen op de plankaart zijn dat wel. Omdat de atletiekbaan echter een van het MRC Aardenburg onderdeel uitmakende voorziening omvat, is geen sprake van een ruimtelijke relevantie om deze (alsnog) apart aan te duiden op de plankaart. Voor bijvoorbeeld een functieaanduiding bestaat geen aanleiding. Het gaat niet om een bestaande situatie, die afwijkt van de opgelegde bestemming "Maatschappelijk".

Ten aanzien van de opmerking over de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Sport" wijzen wij erop dat de bevoegdheid uit het bestemmingsplan gehaald wordt. Kortheidshalve wordt naar de beantwoording in paragraaf 3.1, onder Stiltegebieden, punt E verwezen.

Gebleken is tenslotte dat er behalve één bedrijfswoning ook een (oude) recreatiewoning aanwezig is binnen het agrarisch bouwvlak, die af en toe verhuurd wordt. Ten behoeve van het positief bestemmen van deze bestaande situatie wordt op de plankaart een aanduiding "recreatiewoning" opgenomen. In de regels wordt de aanduiding gekoppeld aan de bestemmingsregels voor "Agrarisch met waarden", waarbij bepaald zal worden dat de inhoud van de recreatiewoning maximaal 250 m<sup>3</sup> mag zijn.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart worden de vorm en grootte van het agrarisch bouwvlak gewijzigd als beschreven. Voorts wordt voor het achter de bedrijfswoning gelegen gebouw de aanduiding "recreatiewoning" opgenomen, waarbij in de regels voor de bestemming "Agrarisch met waarden" de inhoud beperkt wordt tot maximaal 250 m<sup>3</sup>.

## **4.27 Inspreker 4.27**

### **Betreft**

Molenweg 11.

### **Reactie**

Namens cliënt wil ik graag een inspraakreactie indienen op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009.

Cliënt exploiteert een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, voorzieningen en bedrijfswoning en is op grond van het voorontwerpplan gelegen in het 'Agrarisch gebied met waarden'. Er is een agrarisch bouwvlak toegekend, met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bedrijf beschikt over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer van 2003 voor het houden van 61 melkkoeien, 35 vrouwelijk jongvee, 1 paard, 225 vleesvarkens, 2 dekberen en 43 zeugen met bijbehorende biggen. Op 27 november 2008 is een aanvraag ingediend voor omschakeling van een gemengde veehouderij naar een gespecialiseerde melkrundveehouderij met 150 melkkoeien, 114 vrouwelijk jongvee, 2 fokstieren en 1 paard. Het (positieve) ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen tot en met 14 mei 2009. In juni 2009 is een bouwvergunning afgegeven voor een nieuwe werktuigenberging / loods waarin de landbouwwerktuigen kunnen worden gestald. Daarnaast is op 9 februari 2009 een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwe melkrundveestal.

### **1. Oppervlak en afmetingen bouwvlak**

In de toelichting van het plan is vermeld dat grondgebonden agrarische bedrijven voldoende ruimte en gelegenheid wordt geboden voor een duurzame ontwikkeling. Cliënt acht de opgenomen oppervlakte voor het bouwvlak te klein voor de bedrijfsontwikkeling die gewenst is binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan. Nagenoeg het volledige bouwperceel is reeds benut. Recent heeft cliënt besloten de intensieve veehouderij tak op het bedrijf beëindigen als vergunningverlening voor een gespecialiseerde melkrundveehouderij verwezenlijkt wordt. De intensieve veehouderij heeft op het perceel weinig ontwikkelingsmogelijkheden, vanwege de ligging van het bedrijf in het extensiveringsgebied en in de directe nabijheid van woningen van derden. Bij omschakeling naar een grondgebonden bedrijf zijn de toekomstperspectieven een stuk gunstiger.

Het is dan echter wel noodzakelijk dat de melkrundveehouderij kan groeien tot een omvang van circa 150 melkkoeien met bijbehorend jongvee. Het door u voorgestelde bouwvlak is daarbij veel te gering van omvang om deze schaalvergroting en specialisatie een mogelijkheid te bieden. Een grotere oppervlakte is om de volgende redenen noodzakelijk om een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering te waarborgen.

Momenteel bevindt het bedrijf zich in een fase van ruimtevragende ontwikkelingen en veranderingen. De rendementen in de veehouderij staan onder druk. Marktontwikkelingen bepalen in belangrijke mate de opbrengsten. Om de Nederlandse melkrundveehouderij internationaal concurrerend te laten blijven, moet de kostprijs dalen. De liberalisering van het Europese landbouwbeleid draagt hieraan bij, omdat de marktbescherming (importtarieven en exportrestituties) en prijsondersteuning verder worden afgebouwd. De prijzen van melk en melkproducten dalen. Steeds meer maatschappelijke eisen worden gesteld aan voedselveiligheid, milieu en dierenwelzijn. Bedrijfsspecialisatie en schaalvergroting zijn derhalve onontkoombaar om de kostprijs te verlagen. Door de beoogde specialisatie en groei kunnen de beschikbare middelen meer efficiënt worden ingezet. Tevens wordt de onderhandelingspositie versterkt, omdat producten in grotere hoeveelheden kunnen worden ingekocht en afgezet. Dit verstrekt de economische basis voor het bedrijf duurzaam.

Op basis van het voorontwerpplan zijn de recent aangebrachte ruwvoeropslag, erfverharding en kavelpad aan de zuidzijde van het perceel buiten het bouwvlak gesitueerd. Deze voorzieningen zijn legaal aangebracht (omdat geen aanlegvergunningstelsel van toepassing was), zoals door uw gemeente ook schriftelijk is bevestigd op 28 januari 2009 (20086811). Daarnaast is steeds vele jaren een schuur aanwezig op het bedrijf, geheel aan de zuidzijde, welke wordt gebruikt voor de opslag van fourage. De schuur en de bovengenoemde voorzieningen passen niet binnen het door u voorgestelde bouwvlak. De feitelijke uitwerking van deze wijze van (niet-) bestemmen betekent echter dat de objecten van cliënt onder het overgangsrecht worden gebracht. Overgangsrecht is bedoeld voor die situaties waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat ze binnen de planperiode worden beëindigd. In onderhavig geval is dat zeker niet te verwachten. Cliënt is juist voornemens de schuur te renoveren. Daarnaast zijn de ruwvoeropslag en kavelpad pas in 2008 aangelegd en in gebruik als onderdeel van het agrarische bedrijf. Overgangsrecht moet in deze situatie dan ook worden beschouwd als een te ingrijpende inbreuk op bestaande rechten en belangen. Er zijn geen zwaarwegende argumenten om hiervan af te wijken, mede omdat u gemeente recent heeft aangegeven dat deze voorzieningen legaal zijn. Het bouwvlak dient aan de zuidwestzijde dan ook te worden vergroot.

Door de beoogde bedrijfswijziging is het noodzakelijk de omvang van de ruwvoeropslag verder uit te breiden. Voor het beoogde aantal dieren zijn de huidige drie opslagvoorzieningen te gering. Verruiming naar zes opslagen is noodzakelijk, zeker nu ook de veebezetting zal verdrievoudigen. Verschillende opslagen zijn noodzakelijk om meer partijkeuze en een grotere voersnelheid te realiseren. Voor het jongvee en de laagproductieve en droogstaande melkkoeien is ander ruwvoer benodigd dan voor de hoog-

productieve melkkoeien. Een grote voersnelheid is van belang om broei en schimmelvorming in de kuil te voorkomen. Dit leidt tot een ernstige aantasting van de kwaliteit van de producten.

## **2. Vergroting bouwvlak grondgebonden bedrijven**

In artikel 3.6.1 onder d is opgenomen dat het bouwvlak van een agrarisch bedrijf, onder voorwaarden, kan worden vergroot tot 1,3 ha of maximaal 35% als het bouwvlak thans al meer dan 1 ha groot is. Uw gemeente heeft daarbij verzuimd onderscheid te maken tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. In het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost en het Streekplan is voor grondgebonden bedrijven geen maximale oppervlakte voor het bouwvlak opgenomen. Er is benadrukt dat dergelijke bedrijven voldoende perspectief moeten worden geboden.

De oppervlakte van een bouwvlak wordt vaak mede gerelateerd aan de grootte van een agrarisch bedrijf (en daarmee de volwaardigheid). Uitgedrukt in NGE (Nederlandse grootte-éénheid) is de omvang ruim van het bedrijf van cliënt (excl. landbouwgrond) ruim 207 NGE. Dit komt overeen met een groot agrarisch bedrijf met meerdere volwaardige arbeidskrachten. Het kan dan ook worden geconcludeerd dat de gewenste grootte van het bouwperceel aansluit bij de bedrijfsomvang. Daarnaast is, gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector, 1,3 ha niet meer toereikend voor veel bedrijven, zoals dat van cliënt. Zeker nu ook in het nieuwe bestemmingsplan ruwvoederopslagen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, gaat dit allemaal ten koste van de daadwerkelijke bebouwingsmogelijkheden. Het is daarom gerechtvaardigd om vergroting van het bouwvlak tot 1.5 ha (of een vast percentage voor bedrijven die deze maat zouden overschrijden) toe te staan met binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Anders zal voor veel bedrijven bij een vergroting van het bouwvlak een buitenplanse procedure moeten worden gevolgd. Voor zowel uw gemeente als voor de agrariërs is dit onnodig tijdrovend en kostbaar. Ik verzoek u derhalve om een verruiming van de toepassingsmogelijkheid voor de wijzigingsbevoegdheid.

## **3. Bouwvlak "Wonen" Molenweg 13 en 15**

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt geen positieve bestemming voor de twee burgerwoningen aan de Molenweg 13 en 15. Beide woningen vallen onder het overgangsrecht. Uit het voorontwerpplan is gebleken dat uw gemeente voornemens alsnog een positieve bestemming toe te kennen. Hiertoe is bouwvlak 'wonen' aangegeven aangrenzend aan het agrarische bouwvlak van cliënt. Hierdoor wordt er planologisch een mogelijkheid geboden de twee woningen uit te breiden in de richting van het agrarische bedrijf (zeker omdat de huidige inhoud van beide woningen kleiner is dan 600 m<sup>3</sup>). Dit heeft ingrijpende gevolgen voor ontwikkelingsmogelijkheden én de huidige bedrijfsvoering voor het bedrijf van cliënt. Hierdoor wordt er de mogelijkheid geboden om binnen 50 m van stallen geurgevoelige objecten te realiseren. Daarnaast zal het voor cliënt lastig zijn om aan de geluidnormen te kunnen voldoen, omdat op kortere afstand van het bedrijf een geluidgevoelig verblijf kan worden gerealiseerd. De voorgestelde wijze van bestemmen is in strijd met de Wet geurhinder en veehouderij en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt kan daardoor geen goed woon- en leefklimaat garanderen.

Mede gezien het feit dat beide woningen thans onder het overgangsrecht vallen, is het gerechtvaardigd om stringent te beoordelen of legalisatie wel aan de orde kan zijn. Op 22 augustus 2000 is nog een bouwvergunning verleend voor de uitbreiding van woning aan de Molenweg 15 met 10%. Daarbij is expliciet vergund welk deel in gebruik mag zijn voor woondoeleinden en welke ruimten enkel als opslag/berging mogen dienen. Dit geldt juist voor het deel dat het dichtbij het bedrijf van cliënt is gesitueerd. Het is dan ook van het grootste belang dat uw gemeente uiterst zorgvuldig aangeeft, op basis van verleende bouwvergunningen, welk deel van de objecten voor woondoeleinden worden gebruikt en welke niet als verblijfruimten voor personen mogen dienen (zoals de berging). Op de bijgevoegde bijlage heb ik aangegeven hoe dient naar mijn mening dit plaats te vinden.



Recent is de woning aan de Molenweg 15 verkocht aan fam. Van Marle. Deze eigenaar heeft de wens om een extra bijgebouw te realiseren op het perceel en heeft hiertoe reeds een principe-verzoek ingediend bij uw gemeente. Het is de wens om (een deel van) het bijgebouw binnen 50 m van het perceel van cliënt te realiseren. Een bijgebouw welke geen doel heeft tot het verblijven van personen (en in die zin geen geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij) leidt niet tot beperkingen voor het bedrijf van cliënt. Cliënt wenst dan ook te benadrukken dat deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd dient te blijven. Wellicht kan de bestemming 'wonen' en 'tuin (met bijgebouw)' een oplossing geven voor dit specifieke probleem.

#### **4. Inhoud bedrijfswoning**

De huidige monumentale agrarische bedrijfswoning heeft een inhoud van meer dan 600 m<sup>3</sup>. Ingevolge artikel 3.2.3 onder b mag deze inhoudsmaat niet worden overschreden. Feitelijk betekent dit dat de huidige woning qua inhoudsmaat onder het overgangsrecht valt. Bij vervanging mag slechts een woning worden teruggebouwd van 600 m<sup>3</sup>. Dit leidt tot ingrijpende gevolgen en is ook niet in de lijn met het beleid zoals uw gemeente deze heeft opgenomen voor burgerwoningen in het buitengebied met een bestaande inhoud van meer dan 600 m<sup>3</sup>. Deze woningen zijn expliciet benoemd in de regels, zodat bij vervanging altijd de gelijke inhoud mag worden gerealiseerd.

Juist nu de woning van cliënt is aangewezen als gemeentelijke monument zou uw gemeente planologisch de mogelijkheid moeten bieden om een gelijkwaardige woning te realiseren, mocht vervanging (om welke reden dan ook) aan de orde komen.

#### **5. Wijziging naar 'wonen'**

In artikel 3.6.3 tot en met 3.6.6 zijn bevoegdheden voor uw college opgenomen voor wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Uw gemeente heeft daarbij verzuimd onderscheid te maken tussen sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in verwevingsgebied en in extensiveringsgebied. U geeft aan dat voor een extra woonfunctie tenminste 1000 m<sup>2</sup> gesloopt dient te worden. In het Reconstructieplan is echter opgenomen dat bij sloop van tenminste 800 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing in het extensiveringsgebied één extra woonfunctie wordt toegestaan. Nu dit ook van toepassing zou kunnen zijn voor het bedrijf van cliënt, verzoek ik u dit onderscheid aan te brengen in de voorschriften en daarmee het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met dit leidende regionale beleid.

#### **6. Inwoning**

In de toelichting geeft uw gemeente aan dat er, onder voorwaarden, een mogelijkheid wordt opgenomen in het bestemmingsplan voor 'inwoning'. U geeft als voorbeeld een nog meewerkende boer, in de periode dat het bedrijf wordt overgenomen door een opvolger. Uit artikel 26 blijkt echter dat het hierbij moet gaan om sociale-, verzorgende- of sociaal-economische redenen, waarbij wordt bedoeld op een rustende boer. Ik verzoek u de ontheffingsmogelijkheid zodanig uit te werken dat het ook mogelijk is om meergeneratie woningen bij een agrarisch bedrijf te hebben, voor zolang diverse personen een functie vervullen op het agrarische bedrijf.

#### **7. Intensieve veehouderij**

In artikel 1 onder 26 is een definitie opgenomen voor een intensieve veehouderij. Deze omschrijving is op zich correct. Verzuimd is echter aan te geven wanneer sprake is van een intensieve veehouderij als hoofdtak en wanneer als neventak. Als handreiking hiervoor kunnen NGE's worden gebruikt (zoals ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan), de m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing en de verleende milieuvergunning. Ik verzoek u dit te verduidelijken in het ontwerpplan om discussie omtrent een intensieve veehouderij in het toekomstig bestemmingplan te voorkomen.



## Overwegingen

1. Voor de omgeving is het, vanuit het oogpunt van onder meer de geurbelasting, een positieve ontwikkeling wanneer een intensieve veehouderij (niet-grondgebonden) wordt omgezet naar een niet-intensieve veehouderij (grondgebonden), in dit geval een melkrundveehouderij. Het bestemmingsplan regelt de vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer niet. Inmiddels zijn er ten behoeve van de omzetting wel milieu- en bouwvergunningen aangevraagd, maar deze zijn slechts ten dele verleend.

Zoals <inspreker> in de reactie opmerkt (zie punt 2), zou de omvang van het onderhavige agrarisch bedrijf ruim 207 nge zijn. Op basis van de bij de gemeente beschikbare gegevens bedraagt ze maar circa 128 nge. Ingevolge de systematiek van dit bestemmingsplan, zoals die onder meer in paragraaf 2.2 van Algemene beantwoording is beschreven, zou aan een agrarisch bedrijf van deze omvang normaal gesproken een agrarisch bouwvlak van 1,5 ha. groot worden toegekend. Verder past het in de lijn van het bestemmingsplan het bedrijf op de plankaart een bouwvlak toe te kennen, dat met de bestaande situatie overeenkomt.

In dit geval is echter sprake van een bijzondere situatie. Op korte afstand van het perceel Molenweg 11 zijn namelijk een drietal woningen aanwezig, en wel aan de zuidzijde en noordwestelijk van het perceel. Die woningen zijn dicht tegen de vaste afstandscontouren rond de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gelegen. Van belang daarbij is dat vooral voor de woning aan de Molenweg 13 nog rekening gehouden moet worden met uitbreidingsmogelijkheden, doordat de bestaande inhoud maar 265 m<sup>3</sup> bedraagt en het provinciale beleid 600 m<sup>3</sup> toelaat. Dat heeft ertoe geleid dat in het voorontwerpbestemmingsplan in eerste instantie een agrarisch bouwvlak is opgenomen, waarvan de oppervlakte afwijkt van de plansystematiek: zij bedraagt slechts 0,88 ha. Wel is tenminste het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening" overgenomen.

Getuige de opmerking vallen de recent aangebrachte ruwvoeropslag en erfverharding, een kavelpad en een bestaande schuur buiten het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Aan het door <inspreker> gewenste bouwvlak, dat in de bijgevoegde figuur is weergegeven is, kan daarentegen niet volledig tegemoet gekomen worden. De binnen het bouwvlak gesitueerde ruwvoeropslag en de schuur komen dan te dicht op het perceel Molenweg 13 te liggen. Bovendien blijkt er in het kader van de verschillende aanvragen van <inspreker> vrij recent een gewijzigde situatietekening te zijn ontvangen, waardoor vooralsnog onduidelijk is wat rechs tens moet worden vastgelegd als de bestaande situatie. Desondanks bestaat bij nader inzien bereidheid het bouwvlak op voorhand enigszins te vergroten en onderhavig agrarisch bedrijf zo enige ontwikkelingsruimte te bieden. Wel beschouwen wij een oppervlak van 1 ha. vooralsnog het maximum. Op de plankaart zal het in eerste instantie opgenomen agrarisch bouwvlak aan de zuidwestzijde worden vergroot, waarbij rekening gehouden wordt met een (minimale) afstand van 50 meter tot het voor het perceel Molenweg 13 opgenomen bestemmingsvlak voor "Wonen". Dat betekent dat in ieder geval de door <inspreker> bedoelde schuur buiten het agrarisch bouwvlak gelegen blijft en onder het overgangsrecht wordt gebracht. Op dit punt weegt het belang van voldoende woonruimte voor een ieder zwaarder dan de mogelijkheid tot herbouw.

Indien wij te zijner tijd overigens met de voorgestelde gewijzigde situatie in kunnen stemmen, zal het bouwvlak op de plankaart daarop worden aangepast. Uitgangspunt daarbij blijft dat de aanwezige en de te realiseren bedrijfsbebouwing zo veel mogelijk binnen het agrarisch bouwvlak valt en dat het bouwvlak de continuïteit van het agrarisch bedrijf waarborgt.

2. Zoals aangegeven is in artikel 3.6.1, sub d van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het bouwvlak onder voorwaarden kan worden vergroot. Dit tot 1,3 ha dan wel maximaal 30% - en dus geen 35% - als het bouwvlak thans al meer dan 1 ha groot is. De gemeente heeft hiermee invulling gegeven aan het bepaalde in het Streekplan Utrecht 2005-2015 en het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Wij achten het ongewenst om via dit bestem-

mingsplan mogelijk te maken dat voor grondgebonden bedrijven het bouwvlak tot 1,5 ha kan worden vergroot. Beleidsmatig worden in dit kader de uitgangspunten gevolgd van het meest recente bestemmingsplan voor het buitengebied waarover de gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt, het plan "Buitengebied Leersum 2005".

3. Gezien de opmerking dienen de bestemmings- en bouwvlakken voor de percelen Molenweg 13 en 15 aan de noordkant ingeperkt te worden. Vanwege de geur- en geluidsbelasting afkomstig van bestaande bedrijfsgebouwen is het niet aanvaardbaar dat de betreffende woningen aan de voorzijde nog kunnen worden uitgebreid. Met andere woorden, voorkomen moet worden dat op de gronden voor (het verlengde van) de voorgevel van de woningen nog ruimten voor bewoningsdoeleinden (verblijfsruimte) worden gebouwd.
4. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording.
5. Met de opmerking wordt ingestemd. In artikel 3.6.6 van de regels wordt onder sub e.1 de sloopvoorwaarde teruggebracht tot 800 m<sup>2</sup>, voor zover een agrarisch bouwvlak gelegen is ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied".
6. Het genoemde voorbeeld in de toelichting is een sociaal-economische reden. In het kader van een meergeneratiewoning kan te zijner tijd worden ingezet op vrijwillige samenwoning. Het is ongewenst om via ontheffing dubbele of meervoudige bewoning permanent mogelijk te maken.
7. In de inleidende regels is ten aanzien van de begripsbepaling voor intensieve veehouderij de definitie uit het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost overgenomen. Dit heeft te maken met de juridische doorwerking van dat beleid. De overgenomen definitie kent geen onderscheid tussen intensieve veehouderij als hoofd- of neventak. Wij zien dan ook geen reden om dat onderscheid wel te maken in het bestemmingsplan. Op de plankaart zijn daarom alle agrarische bedrijven met een hoofd- of neventak, die intensieve veehouderij omvat, aangeduid door middel van de aanduiding "intensieve veehouderij". Het betreft slechts een enkel agrarisch bedrijf. In alle agrarische bouwvlakken zonder deze aanduiding is geen intensieve veehouderij als hoofd- of neventak toegestaan.
8. De gronden, bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". De toegekende waarden omvatten in dit geval het verkavelingspatroon en de openheid van het landschap. De opslag van hooirollen buiten het agrarisch bouwvlak, en zeker de wijze waarop deze tegenwoordig worden opgeslagen, tast in onze optiek de waarde van het open landschap aan. Het duurzaam opslaan van hooirollen buiten het agrarisch bouwvlak is daarom ongewenst. Vandaar dat dit gebruik van agrarische gronden aangemerkt is als een strijdig gebruik. Hooirollen dienen binnen het bouwvlak te worden opgeslagen.
9. Gebleken is dat de omzetting naar een gespecialiseerde melkrundveehouderij nog niet volledig rechtens verwezenlijkt is. Sprake is nog van lopende procedures. Op de plankaart blijft voor het agrarisch bouwvlak de aanduiding "intensieve veehouderij" dus vooralsnog gehandhaafd. Indien wij met de voorgestelde gewijzigde situatie in kunnen stemmen, wordt niet alleen het bouwvlak daarop aangepast, maar ook de aanduiding "intensieve veehouderij" van de plankaart verwijderd.
10. Verwezen wordt naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 4.10 onder punt 4.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart en regels worden aangepast, zoals in de diverse overwegingen is vermeld.

## 4.28 Inspreker 4.28

### Betreft

Molenweg 13.

### Reactie

Aangegeven is de voorgenomen uitbreiding van het huis tot de circa 600 m<sup>3</sup> welke het voorontwerp toestaat. Eerder is al aangegeven dat het huis Molenweg 15 vertekend op de plattegrond is aangegeven omdat er in noordwestelijke richting in 2000 een aanbouw heeft plaatsgevonden. De huidige bewoners zijn bezig een aanvraag in te dienen om een verdieping te plaatsen op deze aanbouw met slaapkamers voor de kinderen.

Aan bijgebouwen staat er huidig op het terrein van Molenweg 13:

- o Garage van 7,0 x 6,0 mtr
- o Paardenstal-1 3,5 x 3,0 mtr
- o Paardenstal-2 3,0 x 2,6 mtr
- o Houthok 2,5 x 3,0 mtr
- o Tuingereedschap 2,3 x 1,3 mtr
- o Stacaravan 9,4 x 3,3 mtr

Het was een beetje lastig de stacaravan op de juiste plaats in te tekenen omdat deze buiten het gele gebied staat, maar deze is gesitueerd in de linker benedenhoek van sectie 6133.

### Overwegingen

Verwezen wordt naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 4.29.

### Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Zie daarvoor paragraaf 4.29.

## 4.29 Inspreker 4.29

### Betreft

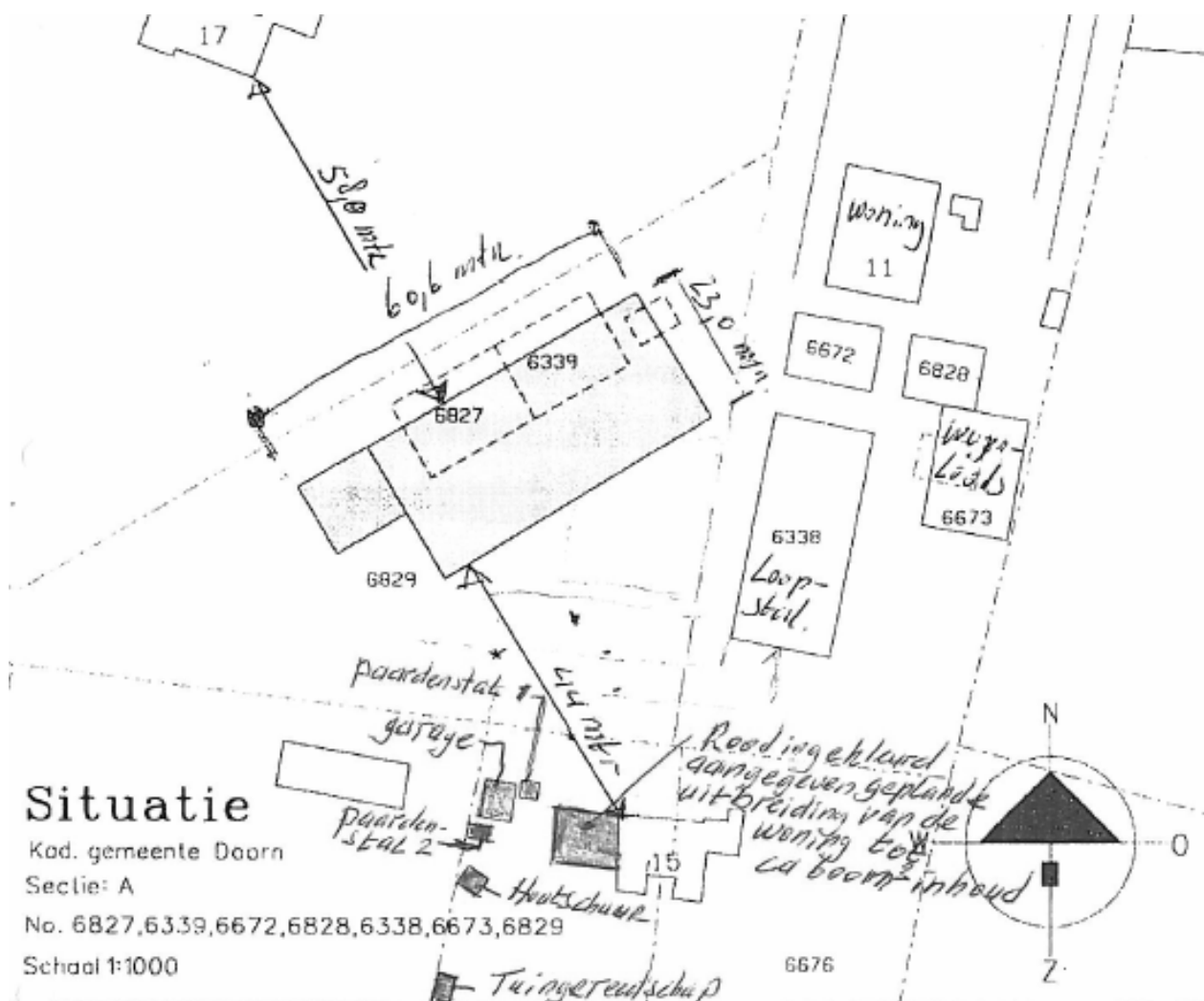
Molenweg 13.

### Reactie

Onderstaand doe ik u toekomen een opgave van de huidige bijgebouwen op het perceel Molenweg te Doorn:

Garage:	$7,0 \times 6,0 = 42,0 \text{ m}^2$	(zie bijgaande foto en ingetekend op bijgaande schets)
Paardenstal 1	$3,5 \times 3,0 = 10,5 \text{ m}^2$	(zie bijgaande foto en ingetekend op bijgaande schets)
Paardenstal 2	$3,0 \times 2,6 = 7,8 \text{ m}^2$	(zie bijgaande foto en ingetekend op bijgaande schets)
Houthok	$2,5 \times 3,0 = 7,5 \text{ m}^2$	(zie bijgaande foto en ingetekend op bijgaande schets)
Tuingereedschap	$2,3 \times 1,3 = 3,3 \text{ m}^2$	(zie bijgaande foto en ingetekend op bijgaande schets)
Stacaravan	$9,3 \times 3,3 = 31,0 \text{ m}^2$	(de caravan staat in linker benedenhoek sectie 6133)

Totaal: 102,1 m<sup>2</sup>



Bijgaand op foto de stacaravan deze is van 1978 en dient als gasten / recreatieverblijf.  
 Bijgaand op foto het tuingeredschapshok en het houthok deze zijn ook circa 30 jaar oud.  
 Bijgaand op foto de garage van 1978, paardenstal welke reeds voor 1965 is gebouwd en paardenstal 2 uit 1995.

Mijns inziens vallen deze allen onder het overgangsrecht, en zouden deze in de m<sup>2</sup> aan bijgebouwen ook als zodanig moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan (overigens begreep ik dat de minister van VROM voornemens is bij elke woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te laten mits de helft van het onbebouwde oppervlak buiten de woning niet wordt overschreden).

Rood ingekleurd is aangegeven de uitbreiding van de woning welke door mij voor de toekomst is gepland tot een inhoud van 500 á 600 m<sup>3</sup> dit zoals het voorontwerpbestemmingsplan ook toestaat. Deze tekening geeft een vertekend beeld van de woning ernaast omdat de plattegrond van de huidige woning sterk afwijkt zoals daar weergegeven. Daarom is als bijlage een uitsnede gemaakt uit het kadastrale veldwerk en met rood ingekleurd de uitbreiding aangegeven welke in 2000 is gerealiseerd. Met blauw is aangegeven de grens tussen de woonhuizen 13 en 15. Evident is dat qua grootte het woonhuis nr. 15 veel groter is dan nr. 13.

Wat betreft eventueel in te dienen bezwaren door <cliënt van inspreker 4.27> tot de mogelijkheid het woonhuis nr. 13 uit te breiden naar 600 m<sup>3</sup> het navolgende:

De inhoud van Molenweg 13 is circa 265 m<sup>3</sup>.

De inhoud van Molenweg 15 is bijna 500 m<sup>3</sup> (ik heb dat in het kader van de WOZ een aantal jaren geleden voor Henk Brandenhorst opgemeten en de inhoud was circa 490 m<sup>3</sup>).

De nieuwe kopers van nr. 15 (fam. van Marle) hebben inmiddels al een vergunning aangevraagd (of vragen deze op korte termijn aan) om de woning uit te breiden waardoor deze qua inhoud aardig richting de 600 m<sup>3</sup> opgaat. Deze uitbreiding wordt als verdieping boven op de uitbreiding gebouwd welke in 2000 is gebouwd en dient tot slaapkamers voor de kinderen.

Beide woningen zijn t.o.v. het agrarisch bedrijf van <cliënt van inspreker 4.27> nagenoeg gelijk gesitueerd. Het beperken van nr. 13 in de uitbreidingsmogelijkheden (tot de toegestane 600 m<sup>3</sup> die welke nu in het voorontwerp worden benoemd) en welke door nr. 15 al grotendeels onder het oude bestemmingsplan zijn gerealiseerd zou tot overwegende rechtsongelijkheid leiden.

Bijgaand ook foto van het bouwblok Molenweg 11 hierop afgebeeld het nieuw toegekende bouwblok aan Molenweg 11 (zie blauwe begrenzingslijnen), in gele lijnen is ingetekend het bestaande toegekende bouwblok.

Vergroting van het bouwblok vindt grotendeels plaats tot aan de perceelgrens van de woningen 13 en 15. Deze uitbreiding lijkt mij niet zinvol. Er mogen zo kort op de woningen geen kuilvoerhopen of maisopslag worden gelegd (minimum afstand 25 mtr). Er kunnen geen veestallen op worden gebouwd want daarvoor bestaat weer een minimumafstand van 50 mtr uit de Wet geurhinder.

Er mag ook niet in deze (uitbreidings)zone worden gereden met gemotoriseerd landbouw verkeer daar de geluidseisen welke vanuit de vigerende milieuvergunning worden gesteld dit niet toelaten. Ook in de aangevraagde revisie milieuvergunning (gepubliceerd in het Gemeentenuws d.d. 2 april j.l.) vraagt te rijden routes aan duidelijk buiten deze uitbreiding richting Molenweg 13 en 15 (deze aangevraagde routes worden als bijlage meegezonden).

Uitbreiding van het bouwblok in de richting van de woningen zal dan ook op overwegende bezwaren stuiten van de bewoners maar met de vigerende wetgeving. Mij lijkt een uitbreiding linksboven in zuidwestelijke richting (richting Pittesteeg) veel meer voor de hand liggend want dan blijft de afstand van de agrarische activiteiten tot de woonhuizen 13, 15 en 17 nagenoeg ongewijzigd.

### Overwegingen

Op grond van de als bijlage toegezonden schets wordt in de tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2 van de regels het adres Molenweg 13 toegevoegd en de 'max. oppervlakte' op 103 m<sup>2</sup> gesteld. Tevens wordt op de plankaart het bestemmings- en bouwvlak zodanig aangepast dat alle bijgebouwen daarbinnen liggen, met dien verstande dat aan de noordkant de grenzen zo ver mogelijk terug worden gebracht tot de voorzijde van de woning. Zie de beantwoording in paragraaf 4.27, onder punt 3.

Ook ten aanzien van de begrenzing van het agrarisch bouwvlak op het perceel Molenweg 11 wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording in paragraaf 4.27. Onder punt 1 is al aangegeven dat, in het kader van de nog lopende vergunningsaanvragen, van de betreffende agrariër een gewijzigde situatiekening is ontvangen, waarmee wij nog niet hebben ingestemd. Wij benadrukken dat de voorgestelde gewijzigde situatie alleen akkoord kan worden bevonden, als voor <inspreker> voldoende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden gewaarborgd zijn, ook wat betreft het uitbreiden van de woning. Daarnaast zullen de bestemmings- en/of bouwvlakken voor de percelen Molenweg 11, 13 en 15 zodanig worden begrensd dat het oprichten en uitbreiden van (nieuwe) geurgevoelige woonbebouwing alleen mogelijk is buiten de afstandsnormeringen van het agrarisch bedrijf aan de Molenweg 11.

### Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In de regels zal de tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2 van de regels zoals beschreven worden aangepast. Daarnaast wordt op de plankaart de begrenzing van de bestemmings- en/of bouwvlakken voor de percelen Molenweg 11, 13 en 15 gewijzigd.

## 4.30 Inspreker 4.30

### Reactie

Ik verzoek u het bestemmingsplan als onderstaand te wijzigen;

#### *Tav art. 6 Gemengd.*

1. Volgens art. 6.1.a. mag Postweg 9 ook een hotel worden. Ik verzoek u de omschrijving zodanig te veranderen dat duidelijk is dat slechts een conferentiecentrum met daarbij behorende logiesfaciliteit is toegestaan.

*Ad. 1. Postweg 9 betreft Kaap Doorn, een commerciële activiteit bestaande uit een conferentiecentrum en logiesfaciliteiten. Het terrein kent derhalve een gemengd gebruik. Om die reden is niet een afzonderlijke bestemming "Kantoor" of "Horeca" opgenomen, maar heeft het terrein de bestemming "Gemengd" gekregen. Ingevolge de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Verblijfsrecreatie' dient de hotelfunctie verbreed te worden; naast doorontwikkeling van het zakelijk toerisme gaat het om de mogelijkheden voor combinatiegebruik van faciliteiten voor het overige toerisme (in de weekends). De bestemmingsomschrijving voor "Gemengd" is zodanig geformuleerd dat hieraan invulling wordt gegeven. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

2. Volgens art. 6.1.a. mag Postweg 9 slechts het bestaand gebouwoppervlak handhaven. Omdat het begrip gebouwoppervlak noch in art. 1 (Begrippen), noch in art. 2 (Wijze van meten), noch in de NEN 2580 is gedefinieerd of gepreciseerd, verzoek ik u deze term in art. 1 (Begrippen) te omschrijven, waardoor toekomstig dispuut wordt voorkomen.

*Ad. 2. Het is niet nodig voor de term gebouwoppervlak een begripsbepaling op te nemen in artikel 1 van de regels. Ze wordt reeds afgedekt door de in artikel 1 opgenomen begripsbepalingen voor gebouw en bouwwerk en artikel 2, lid 4 van de regels (Wijze van meten), die aangeeft hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten en berekend moet worden. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

3. Volgens art. 6.2.1.b mogen op de bestemming andere bouwwerken (geen bedrijfsgebouwen zijnde) tot 10 m hoog (derhalve 1 m hoger dan het hoogste conferentiecentrum-bouwdeel) worden gebouwd. Daarmee laat u in feite elk willekeurig bouwwerk toe. Ik verzoek u deze bepaling te schrappen of zodanig te preciseren dat slechts voorzover voor de bedrijfsvoering noodzakelijk, beperkt en louter ten dienste van het conferentiecentrum mag worden gebouwd en de maximum-hoogte ervan aanzienlijk te verlagen, bijvoorbeeld 3 m. Hooguit kunnen immers slechts ondergeschikte bouwwerken beoogd zijn, zoals reclameborden e.d.

*Ad. 3. De bestemmingsregeling ziet er reeds op toe dat niet elk willekeurig bouwwerk is toegestaan; de bepaling is reeds zodanig omschreven dat de noodzakelijke koppeling aan de bedrijfsvoering al is vastgelegd. In artikel 6.1 van de regels is bepaald voor welke doeleinden de gronden met de bestemming "Gemengd" specifiek zijn bestemd. Doordat in de aanhef van artikel 6.2.1 verwezen wordt naar artikel 6.1 is geregeld dat bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken uitsluitend ten dienste van die doeleinden mogen worden gebouwd.*

*De gehanteerde hoogtemaat van 10 meter is voorts afgestemd op de hoogtematen uit het goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005", het meest actuele planologisch kader voor het buitengebied waarover de gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt. Inzet hiervan is te komen tot zo veel mogelijk gelijklopende bestemmingsplannen voor de buitengebieden van de voormalige gemeenten, die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgegaan. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*



4. Volgens art. 6.2.2.b. mogen op de bestemming palen, masten en technische installaties tot 12 m hoogte worden opgericht. Voorstelbaar zijn slechts lantaarnpalen en vlaggenmasten. Die hoeven beslist niet zo hoog. Ik verzoek u daarom de maximum-bouwhoogte ervan op hooguit 5 m te stellen en de tekst 'technische installaties' te schrappen.

*Ad. 4. De in dit plan gehanteerde hoogtematen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn afgestemd op die van het goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005", het meest actuele planologisch kader voor het buitengebied waarover de gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt. Inzet hiervan is te komen tot zo veel mogelijk gelijklopende bestemmingsplannen voor de buitengebieden van de voormalige gemeenten, die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgegaan. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

5. Volgens art. 6.3.1 kan conferentiecentrum Postweg 9 nog 15% uitbreiden, ingeval minder dan 100 m<sup>2</sup> zonder enige voorwaarde (zoals bijvoorbeeld het adequaat voorzien in extra parkeergelegenheid) en meer dan 100 m<sup>2</sup> onder vage subjectieve landschappelijke voorwaarden, zonder expliciet te bepalen dat op aanvaardbare wijze in voldoende extra parkeergelegenheid moet worden voorzien. Ik verzoek u, voorzover u meent dat uitbreiding mogelijk moet zijn, deze maximaal te beperken en van voldoende concrete waarborgen te voorzien teneinde toename van hinder voor de omgeving uit te sluiten. Thans is de parkeer capaciteit al (te) krap en is het druk met wandelende en buiten-teambuïdende bezoekers.

*Ad 5. Benadrukt dient te worden dat het gegeven of een functie al dan niet gelegen is in de EHS als uitgangspunt is gehanteerd voor het bieden van uitbreidingsmogelijkheden bij recht dan wel alleen via ontheffing. Verwezen wordt naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. Aangezien Postweg 9 in de EHS ligt, geldt in principe dat er alleen via ontheffing mogelijkheden geboden worden tot uitbreiding. Omdat er in lijn met het provinciaal beleid bij een uitbreiding van minder dan 100 m<sup>2</sup> geen 'Nee, tenzij' toetsing nodig is en er sprake is van een concrete ruimtebehoefte van deze orde, zal in de regels alsnog vastgelegd worden dat de maximale oppervlakte aan gebouwen 100 m<sup>2</sup> meer mag zijn dan de bestaande oppervlakte. Voor verdere uitbreidingen of uitbreidingen van grotere oppervlakte is in alle gevallen een ontheffing nodig. Daarbij ziet de zinsnede 'dan mag de ontheffing slechts worden verleend, indien in het betreffende geval de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant aan worden getast, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er geen redenen zijn van groot openbaar belang' in artikel 6.3.1 van de regels toe op de expliciete voorwaarde van een 'Nee, tenzij'-toetsing, als het gaat om uitbreidingen groter dan 100 m<sup>2</sup>. Indien in voorkomend geval een uitbreiding van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan de orde is, moeten in de 'Nee, tenzij' toetsing ook met de uitbreiding samenhangende parkeeraspecten meegenomen worden. Ook deze kunnen immers bijdragen aan een al dan niet significante aantasting van de EHS.*

*Voorts wordt door initiatiefnemer ten aanzien van de parkeervoorzieningen momenteel gezocht naar (ondergrondse) oplossingen, waarbij het streven een blijvende oplossing voor het parkeren is. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

#### **Tav art. 10 Natuur.**

6. Volgens art. 10.1.h is agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding toegestaan. Al sinds heugenis bestaat 2 ha van mijn perceel Postweg 5 uit louter weiland dat uitsluitend als zodanig wordt gebruikt; voor het weiden van vee, als mest-uitrij-gebied en voor hooiwinning. Ik verzoek u dit perceeldeel als 'agrarisch met waarden' (art. 3) te bestemmen en anders in art. 10.1.h de tekst 'medegebruik' in 'gebruik' te veranderen. Van medegebruik (= bos dat ook als weiland mag worden gebruikt) is immers geen sprake. Voor gebruik als tuin en erf (lid j) omschrijft u -terecht- ook geen medegebruik als tuin en erf.

*Ad 6. De gemeente is bij nader inzien overtuigd van het feit dat hier een bestemming "Agrarisch met waarden" meer recht doet aan de feitelijke omstandigheden. Het gebruik ziet toe op meer dan beweiding alleen en het weiland omvat een van betekenis zijnde oppervlakte. De **plankaart** zal hierop worden aangepast.*

7. Volgens art. 10.2.1.b mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'opslag' gebouwen worden gebouwd. Op mijn perceel Postweg 5 staan (buiten het Wonen-bouwvlak) 4 bijgebouwen en is een 5<sup>e</sup> in aanbouw. Ik verzoek u op de plankaart ter plaatse van deze gebouwen de aanduiding 'opslag' aan te geven.

*Ad. 7. De gemeente is bij nader inzien van mening dat het beter is om de meest nabij de woning gelegen bijgebouwen bij de woonbestemming te betrekken. Daartoe worden het bestemmings- en bouwvlak zodanig verruimd, dat deze bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen" komen te vallen, met alle daarbij behorende bepalingen van dien. De overige, verder van de woning gelegen bijgebouwen worden alsnog binnen een aanduiding "opslag" gebracht. Uitgaande van de meest recente vergunningstekening(en) en luchtfoto zal de **plankaart** als zodanig worden aangepast.*

8. Met de in de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen verkeersdruk op de N225 is ook de geluid- en fijnstofhinder aanzienlijk toegenomen. Tav Postweg 5 verzoek ik u daarom op de plankaart het Wonen-bouwvlak richting Postweg te vergroten (waardoor in de toekomst verder van de N225 kan worden gebouwd) en in de bestemming Natuur het oprichten van een geluidsscherm of -wal mogelijk te maken.

*Ad. 8. Het reeds in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen vlak grenst rechtstreeks aan de gronden, die volgens <inspreker> louter in gebruik zijn als weiland. Uit hetgeen onder ad. 6 is verwoord is het logischerwijs niet aan de orde het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" in zuidelijke richting te vergroten. Deze gronden krijgen juist alsnog de bestemming "Agrarisch met waarden". Daarbij is in ad. 7 al aangegeven dat het bestemmings- en bouwvlak reeds enigszins wordt verruimd in verband met de aanwezige bijgebouwen. Wij vinden het niet aanvaardbaar het vlak nog verdergaand te vergroten, ook al gezien de ligging van het perceel in de EHS.*

*Voorts wordt het bij recht mogelijk maken van de aanleg van een geluidsscherm of -wal op het perceel, langs de N225 en op gronden met een natuurbestemming, ongewenst geacht. Dit vanwege de mogelijk negatieve invloed op natuur en landschap, die ervan mag worden verwacht. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het noodzakelijkerwijs moeten kappen van volgroeide bomen. Mocht vanwege de geluidsbelasting of luchtkwaliteitseisen zulk een geluidwerende voorziening benodigd zijn, dient een afzonderlijke procedure te worden gevolgd. Mede in relatie tot de ligging van het perceel in de EHS kan in voorkomend geval dan een locatiespecifieke beoordeling worden gemaakt. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

### **Tav art. 12 Sport.**

9. Volgens art. 12.1 mogen de sportgebouwen nog 15% worden vergroot. In art. 12.3 voorziet u nogmaals in 15% extra vergroting. Bovendien laat u toe dat overal op de bestemming Sport mag worden gebouwd. Tenminste tav sportpark Tuiland verzoek ik u geen uitbreiding of beperkter uitbreiding toe te staan en voor de gebouwen bouwvlakken vast te stellen teneinde te waarborgen dat niet hinderlijk nabij of op de perceelgrenzen met de omliggende woningen wordt gebouwd.

*Ad. 9. Ten aanzien van de opmerking over de dubbele uitbreidingsmogelijkheid van 15% wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 3.1, onder 4, punt C. Hier zijn ook de noodzakelijkerwijs door te voeren aanpassingen van het plan benoemd.*

*Wat betreft het opnemen van bouwvlakken op de plankaart zijn wij van mening dat het voor deze sportbestemming niet noodzakelijk is om de locatie van gebouwen te regelen. Ervaringen uit de praktijk leren namelijk dat overal op het sportpark bouwen niet aan de orde is, maar dat sprake is van een concentratie van gebouwen temidden van de sportvelden. Deze opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

10. Volgens art. 12.2.1 mogen andere bouwwerken, geen kleed-, kantine- en bergruimten zijnde, worden gebouwd. Ik verzoek u daarbij op te nemen dat hieronder uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden verstaan.

*Ad. 10. In de aanhef van artikel 12.2.1 wordt verwezen naar artikel 12.1, de bestemmingsomschrijving. Op deze wijze is gewaarborgd dat andere bouwwerken uitsluitend ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Overigens moet bebouwing altijd ten dienste staan van een bestemming. Een andere uitleg is niet mogelijk. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

11. Volgens art. 12.2.2.b mogen palen, masten en technische installaties 12 m hoog worden en andere bouwwerken 10 m hoog. Ik kan me geen 12 m hoge technische installaties tbv de sportbeoefening voorstellen. Evenmin 10 m hoge andere bouwwerken tbv de sportbeoefening dan hooguit klimwanden, die me niet gewenst lijken. Tenminste tav sportpark Tuilland verzoek ik u slechts lantaarnpalen en lichtmasten tot maximaal 12 m hoog en mits voorzien van afdoende lichtafscherming naar de omliggende terreinen, en technische installaties en andere bouwwerken tot maximaal 3 m hoog toe te staan. Dergelijke bepalingen maken sporten nog immer mogelijk echter zonder de omgeving onnodig te hinderen.

*Ad. 11. De in dit plan gehanteerde hoogtematen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn afgestemd op die van het goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005", het meest actuele planologisch kader voor het buitengebied waarover de gemeente Utrechtse Heuvelrug beschikt. Inzet hiervan is te komen tot zo veel mogelijk gelijklopende bestemmingsplannen voor de buitengebieden van de voormalige gemeenten, die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgegaan. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

#### **Tav art. 14 Verkeer.**

12. Volgens de plankaart hebben de Postweg, de inrit van conferentiecentrum Postweg 9 en het pad ten oosten van sportpark Tuilland de bestemming Verkeer. Volgens de bestemmingsomschrijving en bouwregels mogen daardoor wegen tot 2 rijstroken breed, parkeerplaatsen en lichtmasten tot 10 m hoog worden gerealiseerd. Het lijkt me niet gewenst dat de inrit naar Postweg 9 – en met name het deel vanaf de ingang van Postweg 9 tot aan de aansluiting op de Postweg – kan worden verhard, tot 2 rijstroken kan worden verbreed en van parkeerplaatsen en lichtmasten kan worden voorzien. Datzelfde geldt ook tav de Postweg zelf (een pittoresk historisch zandweggetje) en het pad ten oosten van sportpark Tuilland (het zandpad van Joop Jagtenberg). Dat op alle voornoemde plaatsen lichtmasten tot 10 m hoog mogen worden opgericht, lijkt me landschappelijk ongewenst en onnodig. Met aanzienlijk lagere lantaarnpalen (hooguit 5 m) kan – voorzover überhaupt noodzakelijk – evenzeer worden volstaan en wordt het landschappelijk karakter niet aangetast. Overigens is het m.i. veel beter deze wegen onder de bestemming Natuur te brengen, waardoor ze – gelet op het in art. 23, 24 en 30 bepaalde – toegestaan zijn én onveranderd (smal, onverhard, onverlicht en parkeerplaatsvrij) blijven.

*Ad. 12. Het vigerend bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" kent dan wel een onderscheid in "Wegen I", "Wegen II", "Wegen III" en "Wegen IV", maar de bestemmingsregeling is voor alle gelijk. Om die reden ligt het voor de hand de bestemmingsregeling voor het gebruik van gronden ten dienste van verkeersdoeleinden in dit nieuwe bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied te laten volgen door één bestemming "Verkeer". De bestemming is vervolgens toegekend aan die wegen, die voor de verkeersafwikkeling en -ontsluiting een functie hebben en openbaar zijn. Bepalend is dus de aard van het gebruik, en niet de wijze van inrichting. In artikel 14.1 van de regels is aangegeven dat gronden met deze bestemming onder meer bestemd zijn voor wegen, met ten hoogste twee rijstroken, parkeerstroken en bij een en ander behorende andere voorzieningen. Omdat voor het opgenomen bestemmingsvlak ook in dit geval uitgegaan is van de bestaande situatie, en dus alleen het huidige profiel van de weg tot "Verkeer" is bestemd, zal het bestemmingsvlak in de meeste gevallen overigens geen ruimte bieden voor het toevoegen van rij- en parkeerstroken.*

*Wat betreft de maximale bouwhoogte voor lichtmasten verwijzen wij naar ad. 4 en ad. 11. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

**Tav art. 16 Wonen.**

13. Volgens art. 16.2.2.b.2 mag de inhoud van de woning Postweg 5 maximaal 714 m<sup>3</sup> bedragen. De inhoud van de bestaande woning bedraagt 1.637 m<sup>3</sup>. (Conform NEN 2580 gemeten, tussen onderkant vloer, buitenkant gevels en buitenkant dak). Ik verzoek u de maximum-inhoud tenminste op 1.637 m<sup>3</sup> te stellen.

*Ad. 13. Uit de bouwvergunning voor de vervangende nieuwbouw van de woning van <inspreker>, verleend in 1993, blijkt dat de bestaande inhoudsmaat van de woning inderdaad 1.637 m<sup>3</sup> bedraagt. In lijn met paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording zal in de tabel onder artikel 16.2.2, sub b.2 voor het adres Postweg 5 de 'max. inhoud' dan ook conform worden gewijzigd.*

14. In art. 6.3.1 voorziet u in de mogelijkheid dat de conferentiecentra nog tot 15% worden uitgebreid. Niet valt in te zien waarom de conferentiecentra nog mogen worden vergroot, maar de woningen en bijgebouwen helemaal niet meer mogen worden vergroot.

*Ad. 14. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 en 2.5 van de algemene beantwoording. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.*

15. In art. 12.1 voorziet u in de mogelijkheid dat de sportgebouwen nog tot 30% worden uitgebreid. Niet valt in te zien waarom de sportgebouwen nog mogen worden vergroot, maar de woningen en bijgebouwen helemaal niet meer mogen worden vergroot.

*Ad. 15. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 en 2.5 van de algemene beantwoording. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.*

16. Volgens art. 16.2.2.C.1 mag de gothoogte van de woning niet meer dan 4,5 m bedragen. Die maat is onpraktisch (voor 2 'rechte' bouwlagen te laag, voor 1 'rechte' bouwlaag onnodig hoog en maakt wolfs-einden onmogelijk). Ik verzoek u de maximum-goothoogte tenminste op 2 bouwlagen c.q. 6,5 m te stellen. Het vigerend bestemmingsplan staat voor Landhuizen waaronder Postweg 5 een gothoogte tot 8 m toe. Dit terugbrengen naar 6,5 m is al een stevige aderlating.

*Ad. 16. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Hieruit volgt dat ervoor gekozen is de in het plan opgenomen regeling voor de maximale gothoogte van woningen te wijzigen. In onderhavig geval is van belang dat nu in de regels bepaald zal worden dat indien de bestaande gothoogte reeds meer bedraagt dan 6,5 meter, deze bij recht maximaal 8 meter bedragen mag. Op die manier is de mogelijkheid tot het bouwen in twee bouwlagen met kap gewaarborgd voor die gevallen, waar dat in de bestaande situatie al tot de mogelijkheden behoort. In paragraaf 2.1 van de regels is al aangegeven hoe artikel 16.2.2 sub c van de regels gewijzigd wordt.*

17. Volgens art. 16.2.2.d moeten bijgebouwen tenminste 1 m achter de woningvoorgevel worden geplaatst. Op Postweg 5 staan 2 bijgebouwen voor de woningvoorgevel. Ik zie niet in waarom op een perceel van ruim 3 ha met een klein bouwvlak in het midden daarvan de plaatsing van een bijgebouw op een willekeurige plaats binnen dat bouwvlak, dus eventueel ook voor de woningvoorgevel, tot enig ruimtelijk bezwaar zou kunnen leiden. Ik verzoek u art.16.2.2.d te schrappen. Het beperkte vlak waarbinnen slechts gebouwd mag worden waarborgt al voldoende dat niet over het gehele perceel verspreid of anderszins rommelig c.q. landschap-schadend gebouwd wordt.

*Ad. 17. Op bestaande situaties, waar bijgebouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd zijn, is artikel 23.1 van de regels onverkort van toepassing. Op grond daarvan is, in afwijking van het bepaalde in artikel 16.2.2 sub d, de afwijkende afstand tot de voorgevel toegestaan. Het op dezelfde plek herbouwen van het betreffende bijgebouw is op basis van deze regel mogelijk. Daarentegen sluit het bestemmingsplan het geheel nieuw oprichten van een*

*bijgebouw voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning of het vergroten van de afstand tot de voorgevel vooralsnog uit.*

*In onderhavige landhuisachtige situaties is het in de meeste gevallen ruimtelijk echter niet bezwaarlijk dat bijgebouwen voor de voorgevel van de woning worden gesitueerd. Dit door de ruime omvang van het perceel, de veelal grote afstand van erf en woning tot de weg en het feit dat de voorgevel van de woning vaak niet op de weg georiënteerd is. Voor gangbare woonsituaties, die aan, tegen en/of nabij een weg gelegen zijn, is dat wel degelijk geval. De bepaling geheel verwijderen is dan ook ongewenst. Aangezien <inspreker> gelijk heeft als het gaat om de geschetste bijzondere situatie, zal het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat het voor deze expliciete gevallen wel mogelijk maakt bijgebouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning te bouwen.*

*Wij achten het niet acceptabel op voorhand percelen aan te wijzen waar de bouw van bijgebouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning al dan niet is toegestaan. Daarbij is er in alle gevallen een locatiespecifieke beoordeling noodzakelijk en moet het tot de mogelijkheden behoren aanvullende regels te stellen. Een ontheffing vormt gelet hierop de aangewezen weg. Aan artikel 16.3 van de regels wordt een ontheffingsbevoegdheid toegevoegd, op grond waarvan onder voorwaarden bijgebouwen op minder dan 1 meter achter en voor het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning mogen worden gebouwd. De voorwaarden omvatten bijvoorbeeld behoud van het zicht op het open landschap of een situering, passend bij de karakteristiek van de bestaande bebouwing.*

18. Volgens art. 16.2.2.e.2 mag op Postweg 5 binnen het Wonen-bouwvlak maximaal 110 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Op het perceel staan thans 5 (waarvan 1 in aanbouw) bijgebouwen, met een gezamenlijk oppervlak van 280 m<sup>2</sup>. Geen der bijgebouwen valt binnen het Wonen-bouwvlak. Dat betekent dat binnen het Wonen-bouwvlak nog 110 m<sup>2</sup> extra aan bijgebouwen mag worden gebouwd. Mijns inziens is dat niet uw bedoeling. Ik verzoek u daarom het Wonen-bouwvlak te vergroten, hetzij alleen mijn stal/werkplaats á 80 m<sup>2</sup> overlappend (zodat hooguit deze nog tot 110 m<sup>2</sup> kan worden vergroot), danwel alle bijgebouwen overlappend en in dat geval een maximum van tenminste 280 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen vast te stellen. Omdat alleen de stal/werkplaats dicht bij de woning staat, lijkt me mijn eerste suggestie het meest voor de hand liggend.

*Ad. 18. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad. 7. Hieruit volgt dat het bestemmings- en bouwvlak zodanig worden verruimd dat de meest nabij de woning gelegen bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen" komen te vallen. Het betreft de bedoelde stal/werkplaats van 80 m<sup>2</sup> en het fietsenhok. Omdat van dit laatste bijgebouw het oppervlak circa 30 m<sup>2</sup> is, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen binnen het bestemmings- en bouwvlak 110 m<sup>2</sup>. De tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2 behoeft derhalve geen aanpassing. De overige, verder van de woning gelegen bijgebouwen zullen alsnog binnen een aanduiding "opslag" worden gebracht. Het betreft de opslagloods, houtloods en het dierenhok. Hiermee zijn de locatie en de oppervlakte daarvan positief bestemd. Voor het als zodanig aanpassen van de plankaart wordt uitgegaan van de luchtfoto en beschikbare vergunningstekening(en).*

*Voorts moet op basis van het voorgaande vastgesteld worden dat in de bestaande situatie reeds een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning aanwezig is, dan het provinciale beleidsuitgangspunt van 50 m<sup>2</sup>. Wij wijzen erop dat er vanwege dat feit door het bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden tot uitbreiding van de inhoud en oppervlakte aan bijgebouwen.*

19. Zoals thans in het voorontwerp gesteld, mag binnen het Wonen-bouwvlak Postweg 5 een woning van 714 m<sup>3</sup> en 110 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Daarvoor is het bouwvlak te klein. Gelet op de aanzienlijke groter vastgestelde bouwvlakken op de andere percelen en wat daarop mag worden gebouwd, is het redelijk voor Postweg 5 een ruimer bouwvlak vast te stellen. Bedacht moet worden dat daarmee de hoeveelheid bebouwing niet verandert, maar slechts een ruimer mogelijkheid ontstaat om de bebouwing elders op het perceel te plaatsen, hetgeen op mijn 3 ha groot perceel m.i. onmogelijk tot enig ruimtelijk bezwaar kan leiden.

*Ad. 19. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad. 8. Wij benadrukken dat het vanwege de ligging van het perceel in de EHS ongewenst is het bestemmings- en bouwvlak verder te vergroten. Korthedshalve verwijzen wij in dat verband naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. Deze opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

20. Volgens art. 16.2.2.f mag de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 6 m bedragen. Een van de bestaande bijgebouwen op Postweg 5 is ruim 7,5 m hoog. Ik verzoek u de maximum-bijgebouwhoogte op 8 m te stellen.

*Ad. 20. In artikel 23.1 van de regels is geregeld dat indien de bouwhoogte van een bestaand bijgebouw, welke tot stand is gekomen krachtens een op grond van de Woningwet verleende bouwvergunning, meer bedraagt dan de in artikel 16.2.2, sub f bepaalde maximale bouwhoogte, de bestaande bouwhoogte geldt als maximaal toegestaan. Uitgaande van de vergunningstekeningen geldt dit voor de stal/werkplaats. Op basis van deze regeling kan er in voorkomend geval een bijgebouw met eenzelfde bouwhoogte worden teruggebouwd.*

*Ook de in dit plan gehanteerde hoogtematen voor gebouwen zijn voorts afgestemd op die van het goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied Leersum 2005", het meest actuele planologisch kader voor het buitengebied waar de gemeente Utrechtse Heuvelrug over beschikt. Inzet hiervan is te komen tot zo veel mogelijk gelijklopende bestemmingsplannen voor de buitengebieden van de voormalige gemeenten, die in de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn opgegaan. Gezien dit kader ontbreekt er niet alleen een noodzaak voor, maar is het tevens ongewenst de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen bij woningen op 8 meter te stellen. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

21. Overigens ben ik van mening dat het beter zou zijn de maximum-bijgebouwhoogte anders te omschrijven. Immers als met plat dak (dus zonder goot) wordt gebouwd kan het bijgebouw volledig tot de voorgeschreven hoogte (6 m dus bedrijfshal-hoog) worden gebouwd, terwijl waarschijnlijk bedoeld is dat de nok van een schuindak-bijgebouw maximaal 6 m hoog mag zijn. Ik stel daarom voor om de maximum bouwhoogte ingeval van een platdak-afdekking op 4 m te stellen en tevens de maximum nokhoogte ingeval van een schuindak-dakafdekking te benoemen en op 8 m te stellen.

*Ad. 21. In artikel 2 van de regels (Wijze van meten) is aangegeven hoe de goot- en bouwhoogte gemeten moeten worden. Hieruit volgt dat wanneer (bij)gebouwen een plat dak hebben, de bouwhoogte tevens de goothoogte is. De in de regels vastgelegde maximale goothoogte is in dat geval dus bepalend voor de toegestane hoogte van een plat afgedekt gebouw. Voor een plat afgedekt bijgebouw bij woningen is dat, ingevolge artikel 16.2.2, sub f 3 meter. Een hoogte van 6 meter is derhalve uitgesloten.*

*Voorts zijn wij van mening dat het in principe ongewenst is bijgebouwen in het buitengebied te voorzien van platte daken. Daarentegen willen wij ook niet dwingend voorschrijven dat een bijgebouw met kap gebouwd moet worden. Wel wordt hierop gestuurd: door in de regels een onderscheid aan te brengen tussen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter wordt een kap nadrukkelijk wel mogelijk gemaakt. Er bestaat in onze optiek geen noodzaak deze regeling te wijzigen. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

22. Volgens art. 16.2.2.g mogen erf- en perceelafscheidingsen vóór de voorgevel slechts 1 m hoog zijn. De bestaande hekwerken bij Postweg 5 zijn voor de voorgevel ruim 2 m hoog (het gaashek rondom het perceel en het gaashek tussen weiland en inrit) respectievelijk 1,5 m hoog (de afrasteringen in mijn weilanden). Ik verzoek u de maximumhoogte van erf- en perceelscheidingen overal op 2 m hoog te stellen. Bedacht moet worden dat om veiligheidsredenen vrijwel alle omringende percelen rondom van 2 m hoge (gaas) hekken zijn voorzien.

*Ad. 22. Gewezen wordt allereerst op artikel 23.1 van de regels. Hierin is geregeld dat voor zover de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen, die krachtens een op grond van de Woningwet verleende bouwvergunning tot stand gekomen zijn, meer bedraagt de volgens de regels toegestane hoogte, deze bestaande bouwhoogte geldt als maximaal toegestaan. Op die manier is de hoogte van de erf- en perceelsafscheidingsen van <inspreker> positief bestemd.*

*Daarbij wijzen wij erop dat het niet voor alle woningen en niet in alle gevallen, waaronder vóór het verlengde van de voorgevel van de woning, gewenst is om erf- of perceelsafscheidingen met een hoogte van 2 meter toe te staan. Tegen slechts een gaashekwerk van die hoogte hoeft in het incidentele geval ruimtelijk geen bezwaar te bestaan, zeker niet als privacy- of veiligheidsoverwegingen hiertoe noodzaken en het een ruim perceel betreft. Daarentegen is een stenen muur van 2 meter hoog bij een aan de weg gelegen woning, welke op basis van deze regeling ook gerealiseerd zou kunnen worden, vanuit landschappelijk oogpunt nagenoeg altijd onaanvaardbaar. Het is derhalve ongewenst om bij recht in het bestemmingsplan toe te staan dat in alle gevallen recht erf- of perceelsafscheidingen gebouwd mogen worden tot een bouwhoogte van 2 meter. Mocht in voorkomend geval een noodzaak bestaan, dient in een afzonderlijke procedure (buitenplanse ontheffing) een locatiespecifieke afweging te worden gemaakt. De opmerking leidt **niet** tot planaanpassing.*

23. Daarnaast verzoek ik u de bepalingen inzake bouwwerken, geen gebouwen zijnde (art. 16.2.1.C en art. 16.2.2.g), derhalve ook hekwerken, ook bij de bestemming 'Natuur' (art 10) op te nemen. Alle eerdergenoemde hekwerken staan immers ook op deze bestemming. Dat geldt in feite voor alle percelen. Alle perceelgrenzen liggen in de bestemming 'Natuur', zodat de bepalingen inzake perceelafscheidingen tenminste ook voor de bestemming 'Natuur' zouden moeten gelden.

*Ad. 23. Bij nader inzien vinden wij dat het niet bezwaarlijk is op gronden met een natuurbestemming bij recht toe te staan dat er erf- of perceelsafscheidingen kunnen worden gebouwd tot een hoogte van 2 meter. In de regels wordt aan artikel 10.2.2 daarom een sublid toegevoegd, dat aangeeft dat de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.*

24. Volgens de plankaart kent u aan Postweg 7 een onnodig groot Wonen-bouwvlak toe, zowel gelet op wat daarop gebouwd mag worden, de geringe perceelsomvang van Postweg 7 als ook in verhouding tot de andere bouwvlakken. Daardoor kan aanzienlijk dichter en dus hinderlijker nabij mijn perceel (Postweg 5) worden gebouwd. Ik verzoek u het bouwvlak te verkleinen of anders tenminste zodanig te verleggen dat niet westelijker dan de bestaande woning kan worden gebouwd.

*Ad. 24. Bij nader inzien blijkt dat het meest westelijke gedeelte van het bestemmings- en bouwvlak, dat voor Postweg 7 is opgenomen op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan, niet in gebruik is als tuin en erfen er ook geen gebouwen aanwezig zijn. Westelijk van de woning toont de luchtfoto voorts wel degelijk een bijgebouw. Dit geeft aanleiding om het bestemmings- en bouwvlak enigszins te verkleinen, in dit geval tot de westelijke gevel van het bedoelde bijgebouw. De **plankaart** wordt hierop aangepast.*

#### **Tav art. 20 Waarde-Archeologie.**

25. Tot op heden is niet van enige archeologische waarde in of op perceel Postweg 5 gebleken, ook niet toen het nog gebruikt werd als akker- en weiland en jaarlijks werd diepgeploegd. Ik verzoek u daarom deze bestemming niet op perceel Postweg 5 te leggen en anders tenminste de gebruiksbeperkingen zodanig te veranderen dat de aanleg van kelders, funderingen en verharding, het aanbrengen van kabels en leidingen, het diepploegen van het weiland, het slaan van putten et cetera zonder enige beperking, vergunning, onderzoeks- of meldingsplicht mogelijk zijn.

*Ad. 25. Verwezen wordt naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 3.1, onder 1, punt A. Hieruit volgt dat het bestemmingsplan zich ten aanzien van het opleggen van de dubbelbestemming(en) "Waarde – Archeologie" zonder meer conformeert aan de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Voor het perceel Postweg 5 zal nader bezien worden of dit ontwerp aanleiding geeft op de plankaart een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" te handhaven dan wel te verwijderen. Indien dat zo is, leidt de opmerking tot aanpassing van de plankaart.*

**Tav art. 23 Algemene bouwregels.**

26. Om dispuut in de toekomst uit te sluiten verzoek ik u aan het in art. 23.1 en 23.2 gestelde toe te voegen dat deze bepalingen alle andere bepalingen in het bestemmingsplan 'overrulen' (zoals al wel in art. 23.3.1. en 23.3.3 duidelijk is vastgelegd).

*Ad. 26. De beide artikelen moeten inderdaad zo gelezen worden dat deze bepalingen alle andere bepalingen in het bestemmingsplan 'overrulen'. Gewezen wordt in dat verband op de zinsnede "in afwijking daarvan". Hiermee is geregeld dat in de bestemmingsregels gestelde minimale of maximale maten en percentages buiten toepassing blijven voor zover bestaande maten en percentages deze onder- dan wel overschrijden. De opmerking leidt **niet** tot plaanpassing.*

**Tav art. 24 Algemene gebruiksregels.**

27. Volgens art. 24.2 en 24.3 mag maximaal 30% van het woonoppervlak tot maximaal 60 m<sup>2</sup> worden gebruikt voor de uitoefening van een vrij beroep. Van de bestaande woning Postweg 5 gebruik ik de onderste bouwlaag á 197 m<sup>2</sup> (ruim 50% van het totaal woonoppervlak) als architectenbureau. Ik verzoek u de bestemmingsbepalingen tenminste tot zodanig te verruimen.

*Ad. 27. Beleidsmatig is en blijft het uitgangspunt dat in alle gevallen maximaal 60 m<sup>2</sup> van de woning of daarbij behorend bijgebouw gebruikt mag worden voor de uitoefening van een vrij beroep of andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. Aangezien het gebruik als zondanig volgt uit de verleende bouwvergunning voor de vervoegende nieuwbouw van de woning in 1993, is het na het in werking treden van het nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" gerealiseerd. Gezien de mate van afwijking en het feit dat het een zeer incidenteel geval betreft, achten wij het ongewenst een specifieke regeling in het bestemmingsplan op te nemen teneinde het bedoelde gebruik positief te bestemmen. Deze afwijking van de algemene gebruiksregels wordt (bij uitzondering) dan ook onder het overgangsrecht gebracht. De opmerking leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*

28. Volgens art. 24.4 mogen uitsluitend binnen 'Agrarisch met waarden-bouwvlakken' paardenbakken worden opgericht. Mijn perceel is ruim 3 ha groot, waarvan 2 ha weiland; voor een boer te klein, voor een niet-boer zonder weidedieren te groot. Wel precies –in feite eigenlijk alleen maar- geschikt voor een paardenliefhebber. Daarbij is een paardenbak noodzakelijk. Indertijd had ik een paardenbak die ik met bestuursdwang moest slopen, ondanks mijn beroep op ruim 20 eveneens illegale paardenbakken elders in Doorn. Bij de Raad van State stelde het voormalig gemeentebestuur namelijk dat zij ook deze met bestuursdwang zou (laten) slopen. Dat stelde het voormalig gemeentebestuur in 2001 .... maar deed vervolgens niets. Sterker nog, ook na 2001 liet zij toe dat tenminste nog 5 nieuwe paardenbakken clandestien werden opgericht, in een geval zelfs naast de woning van de wethouder. Uit het voorontwerp blijkt zelfs dat u nu de illegale paardenbakken gaat toestaan. Gelet op het voorgaande lijkt het me daarom fair en redelijk ook bij Postweg 5 een paardenbak toe te staan.

*Ad. 28. Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording. Voor het verzoek van <inspreker> voor het alsnog toestaan van een paardenbak betekent dit dat een beroep kan worden gedaan op de ontheffingsbevoegdheid, die opgenomen zal worden in artikel 24.5 van de regels, gezien zijn woning een burgerwoning betreft. Dit overigens alleen indien het om slechts één paardenbak gaat, het een niet-bedrijfsmatige en louter recreatieve activiteit betreft (5 paarden of minder), het bij de woning behorende perceel een oppervlakte heeft van meer dan 0,5 hectare en de toegestane maximale oppervlakte/inhoud aan bijgebouwen niet overschreden wordt vanwege de te realiseren stalling. Daarnaast zal er aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden, verbonden aan de ontheffing - onder andere een zorgvuldige inpassing in het landschap. De alsnog gewenste toestemming voor een paardenbak wordt dus niet als bij recht vastgelegd, maar kan op basis van het bestemmingsplan via een afzonderlijke procedure onder voorwaarden worden verleend. De opmerking zelf leidt **niet** tot aanpassing van het plan.*



29. Ik breng u graag het bijgaande, in de gemeente Amstelveen vastgestelde en tot volle tevredenheid functionerende beleid t.a.v. paardenbakken onder de aandacht. Daarin is bepaald dat op grote woonpercelen in het buitengebied paardenbakken, mits louter recreatief niet-bedrijfsmatig gebruikt en voldoende afstand (50 m) van omliggende woningen, mogen worden opgericht. Dit beleid stoelt op de wetenschap dat dergelijke grote percelen vrijwel altijd hobby-boer c.q. hobby-agrarisch worden gebruikt. (Ze zijn immers voor een boer te klein en voor een burger zonder hobby-dieren te groot). Dit beleid strookt ook met de aanbeveling van het Ministerie van VROM dd. 8-10-1999. Deze aanbeveling geldt ook voor Doorn c.q. de Utrechtse Heuvelrug. Ik verzoek u deze aanbeveling in het bestemmingsplan gestalte te geven.

*Ad. 29. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor de bestemmingsregeling ten aanzien van paardenbakken wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording.*

#### **Tav art. 28 Aanlegvergunning.**

30. Ik verzoek u voor de bestemming Natuur te bepalen dat geen aanlegvergunning nodig is voor de aanleg en verharding van de inrit, ongeacht het oppervlak ervan. Het Wonen-bouwvlak van Postweg ligt 150 m van de openbare weg. De inrit dient dus tenminste  $3 \times 150 = 450 \text{ m}^2$  groot te zijn, Niet valt in te zien waarom voor dergelijke essentiële verharding een aanlegvergunning vereist is.

*Ad. 30. Ten aanzien van gronden met de bestemming "Natuur" geldt voor de aanleg van onder meer wegen, paden en, indien de oppervlakte daarvan groter is dan  $60 \text{ m}^2$ , verhardingen ten behoeve van in- en uitritten een aanlegvergunningsvereiste, omdat het in verband met de ligging in de kwetsbare omgeving van de EHS in alle gevallen noodzakelijk is de materiaaltoepassing te beoordelen. Wij zien dan ook geen reden de gewenste wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren. De opmerking leidt **niet** tot planaanpassing.*

31. Ik verzoek u voor de bestemming Natuur te bepalen dat geen aanlegvergunning nodig is voor diepploegen op Natuur-gronden ingeval deze gronden (mede)gebruikt worden als weiland. Het lijkt me niet redelijk dat een boer zijn weiland aanlegvergunning-vrij mag diepploegen en opnieuw inzaaien en ik voor mijn weiland daarvoor eerst aanlegvergunning moet aanvragen.

*Ad. 31. Verwezen wordt naar de beantwoording onder ad. 6. Doordat op de plankaart alsnog de bestemming "Agrarisch met waarden" zal worden toegekend, hoeft op deze opmerking **niet** ingegaan te worden.*

#### **Overwegingen**

Gezien het aanzienlijke aantal opmerkingen van <inspreker> is er bij deze inspraakreactie voor gekozen na iedere opmerking reeds onze overweging te plaatsen.

#### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De toelichting, plankaart en regels worden aangepast conform hetgeen onder ad. 6, 7, 13, 16, 17, 18, 23, 24 en (indien van toepassing) 25 is aangegeven.

### **4.31 Inspreker 4.31**

#### **Betreft**

Postweg 9.

## **Reactie**

Onder verwijzing naar het overleg van 10 juni jl. waarbij naast mijzelf aanwezig waren de heer Nijhuis en mevrouw Van Steeg namens <cliënt> en u namens de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zend ik u bijgaand (\*) een rapport getiteld "Kwalitatieve uitbreiding hotelkamers Kaap Doorn Conferentiecentrum" d.d. juni 2009.

In dit rapport wordt de aard en omvang van de door <cliënt> gewenste kwalitatieve uitbreiding beschreven. In de inspraakreactie die naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend, wordt de gemeente verzocht de maximale bebouwbare oppervlakte te wijzigen conform dit rapport.

Tijdens ons overleg hebben wij afgesproken dat het verstandig is dat u de plannen van <cliënt> ten aanzien van de kwalitatieve uitbreiding voorbespreekt met de Provincie. Mocht u naar aanleiding van dit rapport nog vragen hebben, dan weet u mij te vinden.

Mag ik u verzoeken mij op de hoogte te houden van het overleg met <instantie 3.1>?

## **Overwegingen**

Voor de reactie op het toegezonden rapport en het resultaat van gevoerd overleg wordt verwezen naar paragraaf 4.32. De overeengekomen wijzigingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt kenbaar gemaakt op de door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijze (publicatie in huis-aan-huis blad en de - tegenwoordig digitale - Staatscourant, digitale weergave op gemeentelijke website). Het persoonlijk berichten van inwoners, of in dit geval specifiek <cliënt>, maakt hiervan geen deel uit. <Cliënt> heeft een eigen verantwoordelijkheid in deze.

## **Conclusie**

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. In paragraaf 4.32 worden alle overeengekomen wijzigingen benoemd.

### **4.32 Inspreker 4.32**

#### **Betreft**

Postweg 9.

#### **Reactie**

Op dit moment ligt het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009 ter inzage ten behoeve van de inspraak. Graag maak ik namens mijn cliënte gebruik van de mogelijkheid tot het naar voren brengen van een inspraakreactie.

#### **1. Bestaande oppervlakte gebouwen**

In het voorontwerp heeft het conferentiecentrum en het hotel aan de Postweg de bestemming "Gemengd" gekregen. In art. 6.1 onder a is opgenomen dat ten aanzien van de Postweg 9 de nadere bestemming "conferentie-centrum en hotel" geldt. Bij de bestaande oppervlakte aan gebouwen is in art. 6.1 opgenomen 3.012 m<sup>2</sup>. De bestaande oppervlakte is tevens de maximum oppervlakte gebouwen.

De in het voorontwerp opgenomen bestaande oppervlakte aan gebouwen is niet juist. De bestaande be-

bouwde/vergunde oppervlakte bedraagt 3.489 m<sup>2</sup>. Gelet hierop verzoekt <cliënte> uw College in het ontwerpbestemmingsplan aan bestaande oppervlakte 3.489 m<sup>2</sup> op te nemen.

## 2. *Maximum oppervlakte gebouwen*

Daarnaast verzoekt <cliënte> uw College de maximum oppervlakte voor gebouwen te verruimen zodat <cliënte> een door haar gewenste kwalitatieve uitbreiding van het hotel en conferentiecentrum kan realiseren. Bij deze inspraakreactie is een uitgebreid rapport getiteld "kwalitatieve uitbreiding hotelkamers Kaap Doorn Conferentiecentrum" d.d. juni 2009 gevoegd. In dit rapport wordt uitgebreid omschreven wat de uitbreiding inhoudt. Zoals in het rapport valt te lezen is uit een eerder onderzoek, uitgevoerd door ecooloog Ruben Smit, gebleken dat de locatie waar de uitbreiding van de hotelkamers staat gepland zeer geringe natuurwaarde heeft.

Hieronder wordt de kwalitatieve uitbreiding nader toegelicht.

### *Hotelkamers en souterrain/magazijn/berging*

<Cliënte> heeft de wens de hotelkamers te vergroten om aan de eisen van haar gasten te kunnen blijven voldoen. Op dit moment heeft het hotel een aantal kleine hotelkamers van 12,5 m<sup>2</sup>. In het plan van <cliënte> worden deze kamers opgeheven en worden de kamers vervangen door nieuwbouw. Er worden dan 3 tweepersoonskamers gerealiseerd. In bijlage 5 en 6 van het rapport is een overzicht van de huidige hotelkamers gevoegd en bijlage 7 toont de huidige hotelvleugel waarin de vergroting van de hotelkamers is gerealiseerd.

In de huidige situatie liggen 10 hotelkamers afgelegen van de rest van het hotel. In de toekomst zou <cliënte> graag zien dat alle hotelkamers op 1 plek in het gebouw zijn geconcentreerd. Het plan is dan ook om de 10 afgelegen hotelkamers op te heffen en op deze plek een zaal en magazijnruimte te realiseren. De gewenste eindsituatie is te zien op de rechtstekening van bijlage 4 bij het rapport. De nieuw te bouwen hotelkamers (die dienen ter vervanging van de 10 op te heffen hotelkamers) hebben een oppervlakte van in totaal 220 m<sup>2</sup>.

De in de huidige situatie bestaande schuren en afvalbergingen van in totaal 100 m<sup>2</sup> kunnen in het souterrain van het nieuw te bouwen hotel worden geplaatst. Dat betekent dat er 100 m<sup>2</sup> aan bestaande bebouwing verdwijnt waardoor per saldo 120 m<sup>2</sup> extra bebouwingsoppervlakte nodig is.

Oppervlakte nieuw te bouwen hotelkamers 220 m<sup>2</sup>- opheffing bebouwing 100 m<sup>2</sup> = 120 m<sup>2</sup>.

### *Receptie*

Verder zou <cliënte> in de toekomst graag iets meer ruimte in de receptie/lounge willen creëren. <Cliënte> is er van overtuigd dat dit de kwaliteitsbeleving van de gasten ten goede zal komen. Om dit te kunnen realiseren zal een kleine uitbouw naar buiten noodzakelijk zijn. Op bijlage 1 bij het rapport is deze uitbouw in blauw ingetekend.

### *Parkeerfaciliteiten*

Het is de wens van <cliënte> toekomstige parkeerfaciliteiten zoveel mogelijk aan het zich te onttrekken. Op dit moment wordt de mogelijkheid onderzocht om een parkeerfaciliteit onder de grond of verdiept aan te leggen. De plannen hiertoe verkeren nog in een pril stadium. Gedacht wordt aan het situeren van de parkeerfaciliteit op een plek die in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd is voor natuur.

Indien hier uiteindelijk een parkeerfaciliteit zou worden gerealiseerd dan is het wenselijk dat de aarden wal die <cliënte> heeft aangelegd te benutten voor de bouw van de parkeerfaciliteit. In verband hiermee verzoekt <cliënte> uw college de locatie die op bijlage 3 als locatie B is aangeduid te bestemmen als “Gemengd” zodat hier in de toekomst mogelijk een parkeerfaciliteit kan worden gecreëerd. Daarbij zou een ander deel van het perceel dat nu nog de bestemming “Gemengd” heeft kunnen bestemd voor natuur.

Uit het bijgevoegde rapport blijkt dat de locatie waar de uitbreiding van de hotelkamers zou moeten plaatsvinden zeer geringe natuurwaarde heeft. Van significante effecten zal derhalve geen sprake zijn.

### **Conclusie**

<Cliënte> verzoekt het College van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug mee te werken aan de kwalitatieve uitbreiding zoals deze is omschreven in het bijgevoegde rapport en daartoe de maximum oppervlakte gebouwen in het bestemmingsplan te wijzigen in 3.679 m<sup>2</sup> alsmede om de ondergrondse parkeerfaciliteit in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Overwegingen**

Ten aanzien van deze inspraakreactie en de inspraakreactie, weergegeven in paragraaf 4.31, is via overleg bepaald hoe om te gaan met de opmerkingen en het bijgevoegde rapport. Het resultaat hiervan is in onderstaande punten verwerkt.

1. Voor het adres Postweg 9 wordt in artikel 6.1 van de regels in de tabel onder sub a de bestaande oppervlakte aan gebouwen gecorrigeerd naar 3.489 m<sup>2</sup>.
2. In de inspraakreactie is aangegeven dat er per saldo 120 m<sup>2</sup> extra bebouwingsoppervlakte nodig is. Nader beschouwd blijkt de uitbreiding van de hotelaccommodatie per saldo 190 m<sup>2</sup> te behelzen; dat is inclusief het vergroten van het toegangsportaal.

Verder stelt de inspraakreactie een ondergrondse parkeerfaciliteit aan de noordwestzijde voor. In bedoeld overleg is gebleken dat over een verdere planvorming is nagedacht, zoals het opheffen van de parkeerfaciliteiten langs de Postweg. Het gevolg is wel dat een extra parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het gebouw noodzakelijk is. Na het opheffen van de parkeerfaciliteit langs de Postweg wordt ernaar gestreefd de sfeer van de mogelijk oude schapendrift terug te brengen. Tevens bestaat een streven naar onthekking van het terrein. Maar dit alles moet nader onderzocht worden.

Wij denken dat enige ontwikkelingsruimte kansen en mogelijkheden zou kunnen bieden om de aanwezige situatie te verbeteren. Er is echter nog niet deugdelijk onderzocht of deze ingrepen voldoen aan het natuur- en landschapsbeleid. Het betreft onder andere het ‘Nee, tenzij’ regime, aangezien de uitbreiding per saldo meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>. Maar naast natuur en landschap is ook op het gebied van andere beleidsvelden, zoals archeologie en de gevolgen voor verkeer en milieu, onderzoek benodigd. Indien uit al deze onderzoeken blijkt dat een en ander mogelijk is en wij ondersteunen deze visie, dan is ruimtelijke inpassing mogelijk en wordt het bestemmingsvlak eveneens aangepast.

Gelet op vorenstaande overwegingen is sprake van een concrete ruimtebehoefte. Uit dat oogpunt gezien worden –bij uitzondering- <cliënte> bij recht uitbreidingsmogelijkheden geboden, ondanks de ligging in de EHS. Deze wordt wel beperkt tot 100 m<sup>2</sup>, de oppervlakte waarvoor ook bij onthefing geen verplichting tot een ‘Nee, tenzij’ toetsing geldt. In artikel 6.1 van de regels wordt in dat verband in de tabel onder a een maximale oppervlakte aan gebouwen opgenomen van 3.589 m<sup>2</sup>.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. In artikel 6.1 van de regels worden in de tabel onder a de bestaande en maximale oppervlakten gebouwen aangepast als benoemd.

### 4.33 Inspreker 4.33

#### Reactie

Namens <cliënt> reageer ik hierbij op het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn zoals dat van 12 mei 2009 t/m 29 juni 2009 ter inzage ligt.

<Cliënt> is eigenaar van de boerderij aan de Buurtweg 12 en erfpachter van een palingkwekerij aan de Sandenburgerlaan 6. Aan de Buurtweg 12 wordt een volwaardig melkveehouderijbedrijf geëxploiteerd waarvoor een milieuvergunning van 400 stuks vee is afgegeven, de NGE van dit bedrijf bedraagt 302 NGE. In de inleiding op het voorontwerpbestemmingsplan staat te lezen dat met dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Derhalve dient een agrarisch bedrijf, in casu een melkveebedrijf planologisch de mogelijkheden te krijgen zich te ontwikkelen.

De inspraakreactie richt zich op de volgende punten:

#### 1. Locatie Buurtweg 12 te Doorn, boerderij "'t Wildeland"

##### *Reactie op plankkaart*

1. *Agrarisch bouwvlak.* Bij brief van 18 juni 2008 is door u een voorstel gedaan voor de grootte en situering van het bouwvlak. Hierop hebben wij per brief van 29 juli 2008 gereageerd en een voorstel voor de grootte en situering van het bouwvlak ingediend. <Cliënt> heeft het voornemen om een ligboxenstal voor 200 stuks melkkoeien te bouwen. Verzoek om het door ons ingediende voorstel over te nemen in dit bestemmingsplan, de tekening vindt u als bijlage bij deze brief.
2. *Nevenactiviteit paarden.* Al jaren zijn er op dit bedrijf paarden aanwezig, worden er pensionstallen verhuurd en worden er kleinschalige manegelessen gegeven. Deze activiteiten dienen planologisch ingepast te worden.
3. *Dubbelbestemming archeologische waarden.* In het vigerende bestemmingsplan is de Buurtweg 12 niet aangewezen als gebied met archeologische waarden. Volgens ons is er in dit gebied geen sprake van archeologische waarden en dient dit gebied dan ook niet als zodanig bestemd te worden.

##### *Reacties op voorschriften*

4. *Aantal agrarische bedrijfswoningen.* De beleidslijn van de gemeente is dat niet meer dan één agrarische bedrijfswoning is toegestaan. Dit wordt gemotiveerd door te stellen dat door de moderne bedrijfsvoering een tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk is. Ons inziens dient de noodzaak van een tweede bedrijfswoning beoordeeld te worden naar omvang en type bedrijf. In dit geval is sprake van een extensieve veehouderij waar altijd toezichthoudende arbeidskrachten aanwezig dienen te zijn. Het uitgangspunt is dat een bedrijf met een omvang van 50 NGE één volwaardig inkomen genereert. Gezien de bedrijfsgrootte van meer dan 300 NGE moet het planologisch mogelijk zijn om minimaal 2 bedrijfswoningen te realiseren.
5. *Aanwijzing schaapskooi (saw-07)* In de bestemmingsplanregels wordt nergens toegelicht wat deze specifieke bestemming inhoudt en wat er mogelijk is. Rondom landgoed Sandenburg zijn meerdere soortgelijke schaapskooien aanwezig. Voor een soortgelijke kooi aan de Buntlaan is recent vergunning verleend om deze om te vormen tot woning. Voor de schaapskooi aan de Buurtweg dient dit ook planologisch geregeld te worden.

## 2. Locatie Sandenburgerlaan 6, "Klein Blankenstein"

### *Reactie op plankaart*

6. *Agrarisch bouwvlak*. Verzoek om de grootte van het agrarisch bouwvlak over te nemen uit het vigerende bestemmingsplan, zijnde 0.70.00 ha. Eén en ander zoals aangegeven in onze brief d.d. 29 juli 2008.

### *Reacties op voorschriften*

7. *Aantal agrarische bedrijfswoningen*. Op de Sandenburgerlaan 6 is een palingkwekerij gevestigd. Zoals onder punt 2 genoemd dient er te worden gekeken naar omvang en type bedrijf. In dit geval is sprake van een arbeidsintensieve bedrijfsactiviteit. Bij een storing dient binnen zeer korte tijd iemand ter plaatse te zijn. Op basis van dit gegeven stellen wij dat het planologisch mogelijk moet zijn om minimaal 2 bedrijfswoningen te realiseren.

## 3. Algemene reactie op voorontwerpbestemmingsplan

8. *Algemene ontheffingsregels t.a.v. antennemasten*. In artikel 26, sub 2 algemene ontheffingen onder d. staat vermeldt dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen voor het oprichten van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m. Tegen deze algemene ontheffing tot het zetten van antennemasten tekenen wij namens onze opdrachtgever bezwaar aan. Gezien de maatschappelijke onrust hierover dient men bij de beslissing tot het plaatsen van antennemasten aan strenge voorwaarden te voldoen.
9. *Bestemmingsregels functiewijziging*. In de bestemmingsregels "Agrarisch met waarden" staan limitatief mogelijkheden genoemd van bestemmingswijziging bij beëindiging agrarisch gebruik. Ons inziens dient er een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het College van Burgemeesters en Wethouders te komen waarbij als uitgangspunt bij de herontwikkeling van agrarische opstallen wordt gekeken naar planologische, landschappelijke en feitelijke omstandigheden. Hiermee kan gelet op de specifieke situatie gekomen worden tot noodzakelijk maatwerk.
10. Namens **<cliënt>** verzoek ik u om gehoord te worden in het kader van deze procedure. Tijdens de hoorzitting zal ik graag een toelichting op deze reactie geven en eventueel vragen uwerzijds beantwoorden.

Onder voorbehoud van alle rechten.

## Overwegingen

### *Ad. 1. Locatie Buurtweg 12 te Doorn, boerderij "'t Wildeland"*

1. De gewenste vorm en oppervlakte van het agrarisch bouwvlak komen grotendeels overeen met het bouwvlak, dat reeds in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Getuige het ingediende voorstel is er sprake van concrete bouwvoornemens. Mede gezien de vrije ligging ervan bestaan er geen bezwaren om het agrarisch bouwvlak zoals verzocht aan te passen.
2. Zoals **<inspreker>** reeds aangeeft, betreft het een bestaande nevenactiviteit van het aanwezige agrarisch bedrijf. Teneinde deze positief te bestemmen, zal het aan te passen agrarisch bouwvlak tevens de aanduiding "paardenhouderij" worden toegekend. In navolging op paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording zijn, ten behoeve van de nevenactiviteit, paardenbakken in ieder geval toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Getuige de luchtfoto en het ingediende voorstel ligt de nabij de bedrijfsbebouwing aanwezige paardenbak (ook) binnen het aan te passen bouwvlak.

Voorts is tevens aan de overzijde van de Buurtweg sprake van een bestaande paardenbak. Conform paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording wordt hieraan de aanduiding "paardenbak" toegekend.

3. Verwezen wordt naar hetgeen in paragraaf 3.1, onder 1, punt A is verwoord. Hieruit volgt dat het bestemmingsplan zich ten aanzien van het opleggen van de dubbelbestemming(en) "Waarde – Archeologie" conformeert aan de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Voor het perceel Buurtweg 12 zal nader bezien worden of deze kaart aanleiding geeft op de plankaart een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" te handhaven dan wel te verwijderen.
4. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Wij benadrukken dat in dezen het algemeen belang (zorgvuldig ruimtegebruik en het streven naar ontstening van het buitengebied) zwaarder weegt dan het individuele belang. Vanuit dat oogpunt is het ongewenst op het perceel toch mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van een agrarische bedrijfs-woning.
5. De toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan bevat inderdaad geen nadere uitleg over de aanduiding "schaapskooi". In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit alsnog gedaan. Daarbij zal verduidelijkt worden dat deze aanduiding alleen regelt dat bestaande, buiten het agrarisch bouwvlak gelegen schaapskooien gehandhaafd kunnen blijven (zie artikel 3.2.2, sub b van de regels). Dit ter uitzondering op de in artikel 3.2.1 opgenomen bouwregel dat op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" uitsluitend binnen bouwvlakken gebouwd mag worden. Met andere woorden, via de aanduiding "schaapskooi" wordt deze bebouwing expliciet toegestaan. Aangetekend dient te worden dat het gebruik van aangeduide schaapskooien voor bewoningsdoeleinden met deze regeling (bij recht) uitgesloten is.

Wat betreft het omvormen van de schaapskooi aan de Buntlaan ongenummerd tot woning verwijzen wij in eerste instantie naar paragraaf 5.2. Hieruit volgt dat deze geen aanleiding geeft om voor onderhavige schaapskooi eenzelfde bestemming op te nemen, aangezien er hier geen sprake is van een verleende vrijstelling en/of bouwvergunning. Mocht - in de nabije toekomst - de ingebruikname van de schaapskooi als woning alsnog gewenst zijn, dient via een afzonderlijke procedure (met onderzoek) aangetoond te worden dat dit aanvaardbaar is.

#### ***Ad. 2. Locatie Sandenburgerlaan 6, "Klein Blankenstein"***

6. Inzake het door <inspreker> veronderstelde aantal nge is geen onderbouwing ontvangen. Via gegevens van het aan Wageningen Universiteit en Researchcentrum verbonden LEI kunnen wij deze ook niet berekenen. Vanuit dat oogpunt gezien bestaat er geen reden het agrarisch bouwvlak, zoals opgenomen op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan, te vergroten.
7. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. Wij benadrukken dat in dezen het algemeen belang (zorgvuldig ruimtegebruik en het streven naar ontstening van het buitengebied) zwaarder weegt dan het individuele belang. In die optiek is het ongewenst op het perceel toch mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van agrarische bedrijfswoningen.

#### ***Ad. 3. Algemene reactie op voorontwerpbestemmingsplan***

8. De regels van het bestemmingsplan zijn zodanig opgesteld dat voor alle bestemmingen geldt dat de bouw van antennemasten alleen via een ontheffing mogelijk kan worden gemaakt. Dit tot de in artikel 26.2, sub d van de regels vermelde bouwhoogte van 20 meter. Aan de bevoegdheid zijn thans geen (expliciete) voorwaarden verbonden. In lijn met de toelichting (pag. 66 van het voorontwerpbestemmingsplan) is het stellen van enige voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing gerechtvaardigd. Voorwaarde dient naar onze mening in ieder geval te zijn dat er geen aantasting van het landschap (horizonvervuiling) mag ontstaan. Artikel 26.2, sub d van de regels zal hierop worden aangepast.

9. De keuze om ten aanzien van gronden met de bestemming “Agrarisch met waarden” via het bestemmingsplan limitatieve mogelijkheden te bieden voor bestemmingswijziging bij beëindiging van het agrarisch bedrijf is niet zomaar gemaakt. Gevolgd wordt in dezen de provinciale regelingen voor “Ruimte voor Ruimte” en functieverandering, waarin reeds bepaald is aan welke voorwaarden toepassing daarvan gebonden is. Dat wil niet zeggen dat een herontwikkeling van agrarische opstallen niet kan worden toegestaan, indien deze niet passend is binnen de limitatieve mogelijkheden van het plan. Zij vraagt dan alleen een eigen, locatiespecifiek beoordelingskader, op basis van nader te bepalen voorwaarden, zodat voor de specifieke situatie inderdaad tot het noodzakelijke maatwerk gekomen kan worden. Een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure achten wij hiervoor meer geschikt. Het opnemen van een algemene wijzigingsbevoegdheid is derhalve ongewenst.
10. Verwezen wordt naar de overweging, opgenomen in paragraaf 4.10, onder 4.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De door te voeren wijzigingen op de plankaart, in de regels en in de toelichting volgen uit de overwegingen onder punt 1, 2, 5, en 8. Verder zal voor het perceel Buurtweg 12, indien van toepassing, op de plankaart de archeologische dubbelbestemming worden verwijderd.

### **4.34 Inspreker 4.34**

#### **Reactie**

Namens cliënt wil ik graag een inspraakreactie indienen op het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009. Cliënt is eigenaar van de percelen Sterkenburgerlaan 54 en 56, met bijbehorende woningen, bijgebouwen en bedrijf. Op grond van het voorontwerpplan is voor beide percelen een 'woonbestemming' opgenomen en voor het loodgietersbedrijf de bestemming 'bedrijven'.

Cliënt constateert dat de woning aan de Sterkenburgerlaan 52 op grond van het voorontwerpplan een inhoud mag hebben van 885 m<sup>3</sup>. Dit betreft een 2-onder-1-kap woning, welke gelijktijdig met de woning van cliënt is gerealiseerd. De woningen zijn in zoverre dan ook identiek qua uitstraling en vormgeving. Het bevreemd cliënt dat zijn 2-onder-1-kap woning (aan de Sterkenburgerlaan 54) slechts een inhoud mag hebben van 600 m<sup>3</sup>. Verzocht wordt dan ook om voor zijn woning dezelfde inhoud te hanteren als de aangrenzende woning aan de Sterkenburgerlaan 52 en dit te verwerken in het ontwerpplan.

Mochten er nog vragen zijn, dan zijn cliënt en ik altijd bereid een nadere toelichting te geven. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van deze brief en wil ik u vragen zowel cliënt als ondergetekende schriftelijk van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden.

#### **Overwegingen**

Verwezen wordt naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording. In navolging op hetgeen hierin is aangegeven, is de bouwvergunning voor de bouw de 2-onder-1-kap woning opgevraagd. Uit de daarbij behorende vergunningstekeningen blijkt dat voor de woningen aan de Sterkenburgerlaan 52 en 54 de bestaande inhoudsmaten respectievelijk 885 m<sup>3</sup> en 400 m<sup>3</sup> bedragen. De grotere inhoud van de woning aan de Sterkenburgerlaan blijkt voort te komen uit een uitbouw, die een inhoud heeft van circa 325 m<sup>3</sup>.



Voor de toegestane inhoud van de woning aan de Sterkenburgerlaan 54 geldt dan ook dat het algemene beleid, en dus een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>. Omdat de bestaande inhoudsmaat van de woning aan de Sterkenburgerlaan 52 reeds meer bedraagt dan 600 m<sup>3</sup>, wordt het meerdere via dit bestemmingsplan expliciet toegestaan. Zie hiervoor de tabel onder artikel 16.2.2, sub b.2 van de regels.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **4.35 Inspreker 4.35**

### **Betreft**

Oude Arnhemsebovenweg 3/9.

### **Reactie**

Het Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn ligt ter visie met te mogelijkheid een zienswijze in te dienen. <Inspreker> wil van die gelegenheid gebruikmaken, om de volgende reden:

In het voorontwerpbestemmingsplan is de contour maatschappelijke bestemming in het noordelijk deel van de locatie aan de Oude Arnhemsebovenweg kleiner dan in het huidige vigeerde bestemmingsplan.

<Inspreker> is zich bewust van het belang van de visie die in het voorontwerp is aangegeven, echter betreurt dat in deze zone de mogelijkheden van Bartiméus worden beperkt. Die beperking treft juist de zone met de algemene entree van de locatie Doorn en de aangrenzende zone die cruciaal is voor de verdere verkeersontsluiting van het terrein, haal- & brengvoorzieningen voor kinderen van de Bosschool en toekomstig kinderdagverblijf en parkeermogelijkheden voor de medewerkers van Bartiméus. De voorzieningen geven de garantie voor een verkeerluw terrein waar de bewoners van Bartiméus veilig vrij kunnen rondlopen.

De verkeersdrukte op deze plek wordt mede bepaald door de nabijheid van de Verbrede School, met onder andere de Bosschool, dagbesteding en Kinderdagverblijf, en het Ervarium, het entree gebouw van Bartiméus Doorn met een grand-café. Voor het goed afhandelen van het verkeer en voldoende parkeervoorzieningen in deze zone, is ruimte noodzakelijk, die niet past binnen de voorgestelde maatschappelijke contour van het voorontwerpbestemmingsplan.

Daarom wil <inspreker> verzoeken ter hoogte van de algemene entree van de locatie Doorn een deel van de maatschappelijke contour, zoals die is voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan, te verleggen naar de contour van het huidige bestemmingsplan. Hierdoor wordt er meer ruimte geboden aan de verkeersafwikkeling die noodzakelijk is voor een goed functioneren van Bartiméus Doorn. Zie hiervoor bijlage 1.

### **Overwegingen**

Verzocht wordt om op basis van de ingediende schets (bijlage 1) het bestemmings- en bouwvlak voor Bartimeushage, zoals dat opgenomen is op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan, aan de noordzijde enigszins te verruimen. Dit ten behoeve van het gebruik van bedoelde gronden voor de algehele verkeersafwikkeling en parkeren. In het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde

herziening" lagen deze gronden inderdaad nog binnen het op de plankaart vastgelegde bestemmingsvlak.

Aangezien de genoemde verkeersvoorzieningen wel zijn meegenomen in de op basis van dit plan uitgewerkte gefaseerde bouwplannen, is het bestemmings- en bouwvlak in het voorontwerpbestemmingsplan aan de noordzijde ten onrechte verkleind. De reactie heeft derhalve aanleiding om dit vlak aan de noordzijde te verruimen, conform de begrenzing uit het vigerende bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In dit geval worden op de plankaart het bestemmings- en bouwvlak aan de noordzijde aangepast, conform de begrenzing van het bestemmingsvlak uit het vigerende bestemmingsplan.

## **4.36 Inspreker 4.36**

### **Betreft**

Vossensteinssesteeg 2.

### **Reactie**

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn geeft <inspreker> u graag het volgende in overweging.

<Inspreker> heeft ten doel het Von Gimborn Arboretum te Doorn (gemeente Utrechtse Heuvelrug) als arboretum in stand te houden, daarbij mede in acht nemend, de landschappelijke, wetenschappelijke en educatieve waarden, dit arboretum zo mogelijk te verbeteren en uit te breiden, het beheer er over te voeren en het arboretum voor publiek open te stellen.

Zoals bij uw gemeente reeds enige tijd bekend, zal de Universiteit Utrecht het arboretum eind dit jaar om financiële redenen afstoten. Ons doel is om het arboretum te behouden en als arboretum verder te ontwikkelen, om zodoende ondergang door speculatie te voorkomen. Met deze doelstelling en de per 1 januari 2010 geplande eigendomsoverdracht werken wij op dit moment aan plannen om het arboretum weer op de kaart te zetten en aantrekkelijk te maken voor bezoekers binnen een sluitende exploitatie, zodat duurzame instandhouding mogelijk is.

1. Hoewel het arboretum in de toelichting op het voorontwerp een aantal keren wordt vermeld (o.m. blz. 24, 61 en 82) komt de betekenis hiervan, ook in nationaal en internationaal opzicht, zoals bijv. geschetst in de structuurvisie, naar onze mening onvoldoende naar voren. Wij bepleiten, dat in de definitieve versie van het bestemmingsplan hieraan meer aandacht wordt geschonken, o.m. ook in de beschrijving van het landschap op blz. 36.
2. Op blz. 24 van de toelichting wordt de mogelijkheid vermeld van een (vierde) groene entree bij het arboretum. Mede gezien de bijzondere ligging van het arboretum op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug en het Langbroekerweteringgebied steunen wij dit idee van harte en bepleiten, dat daaraan nadere invulling wordt gegeven door deze entree ook op de kaarten in het bestemmingsplan (globaal) aan te duiden, zoals voor de andere entrees o.m. op de afbeelding op blz. 62 is gedaan.

3. Vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Velperengh resteren van het oorspronkelijk open agrarisch gebied ten noorden en ten westen van het arboretum alleen nog de weilanden bij Beukenrode, die via een smalle strook grasland in zuidelijke richting overgaan in een breder agrarisch gebied tussen het arboretum en de Doornveldlaan. Wij bepleiten dat op deze graslanden een strikt conserverend beleid wordt toegepast, zoals op blz. 78 is verwoord voor de agrarische ruimten in de omgeving van Huis Doorn en Kasteel Moersbergen (het principe van 'groene kamers'), zodat het behoud van de landschappelijk waardevolle openheid, mede als buffer t.o.v. het arboretum, verzekerd blijft.
4. Om dezelfde reden menen wij, dat de strook grasland direct ten westen van het bedrijventerrein, die nu met het bedrijventerrein buiten het voorontwerpbestemmingsplan is gehouden, in dit bestemmingsplan moet worden opgenomen. Alleen op die manier kan het behoud van deze strook als essentieel onderdeel van de groene verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Langbroekerweteringgebied worden gewaarborgd.
5. Zoals hiervoor reeds vermeld, vereist verwezenlijking van ons doel, namelijk behoud en ontwikkeling als arboretum, een sluitende exploitatie. Daarmee worden wij geconfronteerd met dezelfde problematiek, als op blz. 83 voor de bestaande buitenplaatsen en landgoederen is verwoord inzake de inkomstenbronnen die duurzame instandhouding mogelijk maken.  
Het is daarom van wezenlijk belang dat, zoals in de structuurvisie reeds is onderkend, ruimte wordt geboden voor uitbreiding, herinrichting en herbestemming van de bestaande bedrijfsschuur en de bouw van een nieuwe werkplaats op het arboretum.  
Door aanpassing van de bedrijfsschuur zal deze voorlopig kunnen fungeren als ontvangstruimte voor bezoekers, o.m. doordat hierin ook horecavoorzieningen kunnen worden opgenomen. De ruimte die daarvoor benodigd is, noodzaakt tot de bouw van een nieuwe werkschuur, die is gepland nabij de kwekerij aan de Achterweg. Daarnaast kan het noodzakelijk blijken te zijn, dat op het arboretum een beheerderswoning wordt gebouwd, zodat direct en permanent toezicht aanwezig is.  
Verder is uit recent overleg met het Ministerie van LNV naar voren gekomen, dat het arboretum de functie als nationaal kennis- en educatiecentrum voor bijzondere bomen en struiken zal kunnen vervullen.  
Ook die functie zal extra ruimte en flexibiliteit qua bebouwing vereisen, reden waarom de mogelijkheid gewenst is, dat een extra paviljoen kan worden gesticht (bijv. op de locatie waar eertijds door de naamgever Von Gimborn zijn villa was gepland) en een kassencomplex kan worden gerealiseerd.  
Reeds nu is te voorzien, dat de regels in het voorontwerp, volgens welke op basis van ontheffing slechts met maximaal 10% van de bestaande bebouwing mag worden uitgebreid, voor al deze ontwikkelingen onvoldoende ruimte bieden.  
Wij verzoek u in plaats daarvan een bebouwingspercentage aan het gehele arboretum toe te kennen, waarbij aan de feitelijke inpassing van de bebouwing uiteraard nadere voorwaarden kunnen worden verbonden.
6. In verband met het bovenstaande en met het oog op de inrichting van een groene entree bij het arboretum merken wij ten overvloede nog op, dat de Vossensteinsteeg tot aan het arboretum ook in de toekomst als toegangsweg voor bezoekers behouden zal moeten blijven.
7. Tot slot verzoeken wij u een meer op de functie gerichte bestemming aan het arboretum te geven, te weten: Artikel 13. Maatschappelijk (arboretum). In die bestemming komt naar onze mening

beter het breder maatschappelijk belang dan enkel de recreatieve functie van het arboretum tot uitdrukking.

In de bestemmingsomschrijving zou dit dan ondermeer met de volgende functies kunnen worden verduidelijkt:

- a) instandhouding van een wetenschappelijke verzameling van bomen en struiken;
- b) instandhouding van de landschappelijke aanleg met gazons, watergangen en vijvers;
- c) openluchtrecreatie en voorzieningen ten behoeve daarvan, zoals parkeergelegenheid, wegen en paden, informatieborden, bewegwijzering, schuilgelegenheden/priëlen e.d.;
- d) voorlichting en educatie aan publiek, alsmede culturele en museale activiteiten;
- e) congressen/conferenties en bijbehorende horecavoorzieningen.

Wij verzoeken u het voorontwerpbestemmingsplan met inachtneming van bovengenoemde punten aan te passen.

Mocht u naar aanleiding van deze reactie vragen hebben of een nadere toelichting wensen dan zijn wij daartoe graag bereid.

### Overwegingen

1. Ingestemd wordt met de opmerking. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal de betekenis van het Arboretum nader worden toegelicht, op basis van hetgeen de Structuurvisie vermeld.
2. Ingestemd wordt met de opmerking. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op die afbeeldingen, waarop de ligging van de groene entrees is aangegeven, ook de vierde entree bij het Arboretum aangeduid.
3. De bedoelde graslanden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Via de aanduidingen "saw-02" en "saw-04" zijn hieraan respectievelijk de waarden half openheid en openheid van het landschap toegekend. Behalve dat hiermee kwekerijen deels zijn uitgesloten, is het verboden om op deze gronden zonder aanlegvergunning bepaalde werken en werkzaamheden uit te voeren. Het betreft die werken en werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de aanwezige openheid. Op deze manier waarborgt de bestemmingsregeling zo veel mogelijk het behoud van de landschappelijk waardevolle (half-)openheid van bedoelde graslanden.
4. Voor zowel de bedoelde strook grasland als het bedrijventerrein is - op basis van een in het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" opgenomen bevoegdheid - recentelijk een actueel planologisch kader vastgesteld. Het betreft het "Wijzigingsplan gebied zes, voormalig pluimveeterrein, Woongebieden en Recreatieterreinen". Hierin heeft de bedoelde strook de bestemming "Natuurgebied" gekregen. Overeenkomstig de beantwoording, opgenomen in paragraaf 3.5, onder Algemeen, punt 2 is de strook derhalve niet opgenomen in het plangebied.
5. De Structuurvisie gaat specifiek in op het Von Gimborn Arboretum, in die zin dat het als project wordt aangeduid. Expliciet wordt aangegeven dat een nieuw concept voor het Arboretum, welke dit gebied als bomentuin duurzaam in stand kan houden, met een open houding beoordeeld zal worden. Sprake is van een uitzondering: voor het overige deel van de ten westen van Doorn gelegen landgoederenzone is het beleid gericht op behoud van de groene en cultuurhistorische kwaliteiten. Wat betreft het Von Gimborn Arboretum zijn aldus ontwikkelingen in principe mogelijk. Echter de door <inspreker> genoemde ontwikkelingen kunnen in dit bestemmingsplan niet meegenomen worden. Gewezen wordt op paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. In voorkomend geval moet een uitgewerkt plan worden overlegd en onder meer een 'Nee, tenzij' toetsing worden uitgevoerd, gezien de ligging van het Arboretum in de EHS. Daarnaast zijn nog andere onderzoeken nodig, bijvoorbeeld op het gebied van archeologie en wellicht de grondexploitatie.

Een afzonderlijke procedure tot herziening van het bestemmingsplan is dan de aangewezen weg. De functie als mogelijk nationaal kennis- en educatiecentrum voor bijzondere struiken kan hiervan onderdeel uitmaken.

6. Voor zover de Vossensteinseseeg toegangsweg is voor het Arboretum, ligt deze voor maar een klein gedeelte in het plangebied. Voor dat deel voorziet het bestemmingsplan in de bestemming "Verkeer". Voor het overige valt de Vossensteinseseeg buiten het plangebied. Ook daarop is het bestemmingsplan "Wijzigingsplan gebied zes, voormalig pluimveeterrein, Woongebieden en Recreatieterreinen" van kracht.

Wij wijzen er daarentegen op dat het al dan niet afsluiten van een weg voor bepaalde gebruikers niet een aspect betreft dat in bestemmingsplannen wordt geregeld. Voor het bestemmingsplan geeft de opmerking derhalve geen aanleiding tot aanpassing. Wij zijn wel van mening dat de toegang tot het Arboretum via de Vossensteinseseeg goed bekeken moet worden bij een verdere intensivering van deze functie. Ook dit betreft voorts een aspect dat in de onder punt 5 bedoelde afzonderlijke bestemmingsplanprocedure aan de orde zou moeten komen.

7. Van oorsprong is het Von Gimborn Arboretum een park, aangelegd in de Engelse landschapstijl, met doorkijkjes en waterpartijen. Momenteel staat de instandhouding van het arboretum onder druk, vandaar dat wij ook open zullen staan voor een nieuw concept, op basis waarvan de bijzondere waarde van de bomentuin duurzaam in stand kan worden gehouden. Dit concept ligt er nu echter nog niet. Vooral nog omvat de bestaande functie dan ook hoofdzakelijk het park; de bijbehorende bebouwing beslaat maar een zeer kleine fractie van het terrein. Een bestemming "Tuin" achten wij hierbij het meest passend.

Nu is in dit bestemmingsplan alleen aan het Von Gimborn Arboretum de bestemming "Tuin" toegekend. De bestemming betreft dus alleen het arboretum en is specifiek voor deze bestaande functie in het plan opgenomen. De bij de bestemming behorende regels zijn zo geformuleerd dat het continueren van de bestaande situatie van het terrein zonder meer mogelijk is. Vanuit dit oogpunt gezien wordt de bijzondere waarde van het arboretum dus wel degelijk erkend. Mede gelet op hetgeen onder punt 5 is vermeld zien wij voornamelijk geen aanleiding deze bestemmingsregeling te wijzigen, anders dan de naam van de bestemming te wijzigen in "Tuin – Arboretum".

## **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In de toelichting worden de onder punt 1 en 2 van de overwegingen genoemde aanvullingen verwerkt. Daarnaast wordt de bestemming "Tuin" aangepast tot "Tuin – Arboretum".

## **4.37 Inspreker 4.37**

### **Reactie**

1. In het voorontwerp zijn opgenomen percelen ingeklemd tussen Vossensteinseseeg, Oude Rijksstraatweg en Palmweg. Samenvattend is ons bezwaar dat deze percelen niet tot het Buitengebied Doorn moeten worden gerekend maar bij de kern van Doorn moeten worden ingedeeld identiek aan de percelen van het voormalig laboratorium en de rioolwaterzuivering. De bestemming van deze percelen dient gelijk aan de percelen van het voormalig laboratorium (bouw van vier woningen) en percelen langs de Oude Rijksstraatweg Flora (bouw van meerdere woningen) wonen te zijn. Voorts is ons bezwaar tegen toekenning van oppervlakte in bestemming wonen van percelen L2 welke minimaal naar rato van evenredigheid van de percelen L4 dient te zijn.

2. In het bestaand bestemmingsplan is de bestemming van de percelen kadastraal Sectie A nummers 5698, 6264, 6837 en behorend bij de woning Leeuwenburgerlaan 2 (voortaan L2) agrarisch gebied zonder bebouwing.
- De percelen behorend bij de Leeuwenburgerlaan 4 o.a. kadastraal Sectie A nummer 6836 (voortaan L4) is dit respectievelijk agrarisch gebied onder bebouwing en agrarisch bouwblok.
- De percelen direct aangrenzend aan L2/L4 percelen ten westen van de Vossensteinssesteeg hebben als bestaande bestemming laboratorium (kadastraal Sectie A 7635 tot en met 7641 en 7651) en rioolwaterzuivering. In het voorontwerp worden deze buitengebiedpercelen nu niet meer als buitengebied aangemerkt maar betrokken bij het kerngebied Doorn.
- In het voorontwerp zijn de L2 percelen aangemerkt als agrarisch gebied met waarden en wonen. Deze percelen kenden geen bestemming wonen ondanks dat hierop een gelegaliseerde woning gevestigd is met recreatiegebouw en stal. Volledigheidshalve is er een elektriciteitshuisje van de energiemaatschappij.
- In het voorontwerp zijn de L4 percelen bestemd als agrarisch gebied met waarden en wonen.

Wij tekenen bezwaar aan tegen:

- a) Het onderbrengen van de percelen ingeklemd tussen Vossensteinssesteeg en Palmweg aan het buitengebied. Percelen vormen qua eenheid en aansluiting een onlosmakelijk geheel met de kern van Doorn.
- b) Het bestemmen van de percelen ingeklemd tussen Vossensteinssesteeg en Palmweg als agrarisch gebied met waarden.
- c) Het niet naar evenredigheid van de totale oppervlakte toekennen van de oppervlakte in bestemming wonen van percelen L2 in vergelijking met percelen L4.

De ingekapselde percelen vormen door de gerealiseerde bedrijfsbestemming, woonbestemming en open tuinbouw een semiklein stedelijke eenheid met het kerngebied van Doorn en moeten zodanig als eenheid worden beschouwd.

3. Zonder op dit moment volledig te kunnen zijn, omdat wij nog geen inzicht hebben kunnen krijgen van de Gemeente in de door haar verleende bouwvergunningen art. 19 lid 2 WRO en argumentatie van omliggende percelen aan de Vossensteinssesteeg en Flora aan de Rijksstraatweg, zijn de bezwaren gebaseerd op de volgende argumenten:
- a) Bestemming percelen laboratorium is in de praktijk wonen geworden.
  - b) Bestemming percelen rioolwaterzuivering is / wordt in de praktijk Gemeentewerf, met alle te accepteren geluidsoverlast, lichtvervuiling, geuroverlast en verkeersintensiteit.
  - c) Benutting van percelen langs Vossensteinssesteeg grenzend aan de geplande Gemeentewerf is open tuinbouw.
  - d) Bestemming tegenover percelen L2 het huidige karakteristieke Flora perceel wordt wonen en vergunning is afgegeven voor sloop en realisatie van > 10 woningen.
  - e) De in het voorontwerp genoemde bestemming van de L2/L4 percelen te weten "Agrarisch gebied met waarden" is niet beargumenteerd. Navraag bij Gemeente leverde vooralsnog geen argumentatie op. Naar onze mening is er geen sprake van agrarisch gebied met waarden gezien de totale inkapseling door geplande Gemeentewerf, de gerealiseerde woningen aan de Vossensteinssesteeg, benutting open tuinbouw, aanstaande Flora bebouwing en Palmweg woningen.
  - f) De Leeuwenburgerlaan is een beeldbepalende bomenlaan toebehorend aan Het Utrechts Landschap. Van een natuurlijke verbinding ter hoogte van de Oude Rijksstraatweg naar de Stamerweg is door de realisatie van het bedrijventerrein aan de Velperengh met als exponent het uitgebreide Shell complex absoluut geen sprake meer. Door de horizonvervuiling,

enorme lichtintensiteit (Shell in het bijzonder), intensievere benutting van het bedrijventerrein en directe omgeving is ecologisch gezien het 'point of no return' al lang en ver gepasseerd. Daarbij komt de al aangevangen bebouwing op en naast het Flora terrein.

- g) Ondanks dat percelen L2/L4 qua oppervlakte een herkenbare overeenstemming vertonen is de omvang van de oppervlakte bestemming wonen niet evenredig.  
Gaarne aanpassing.

## Overwegingen

1. In lijn met de plansystematiek is voor het bestemmen van bedoelde percelen, evenals voor de bestemmings- en bouwvlakken van de woningen aan de Leeuwenburgerlaan 2 en 4, uitgegaan van het huidige gebruik en de bestaande situatie. Dit past binnen het in beginsel conserverende karakter van dit bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied. Met betrekking tot Leeuwenburgerlaan 2 is echter sprake van een recente aanvraag om bouwvergunning voor vervangende nieuwbouw van de woning. Getuige de aanvraag bedraagt de gewenste inhoud van de nieuwe woning 735 m<sup>3</sup>. Hoewel in eerste instantie verzocht is om deze bouwaanvraag in te trekken, zal deze inhoud het uitgangspunt blijven voor de verdere concretisering van het bouwplan. Vanuit dat oogpunt wordt met betrekking tot de woning aan de Leeuwenburgerlaan 2 de bestaande inhoud gesteld op 735 m<sup>3</sup>. Daarentegen geeft het bouwplan vooralsnog geen aanleiding om de begrenzing en/of oppervlakte van het op de plankaart opgenomen bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" aan te passen.  
Ten aanzien van de opmerking over het al dan niet betrekken van bedoelde percelen bij het plangebied van dit bestemmingsplan wordt allereerst verwezen naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 3.5, onder Algemeen, punt 2. Aangetekend wordt in dat verband dat het perceel Leeuwenburgerlaan 2 wel binnen de rode contour ligt, maar toch behoort tot het plangebied, omdat anders voor specifiek dit perceel voor nog langere tijd geen actueel planologisch kader zou gelden.
2. De opmerkingen zijn gelijkkluidend aan die van punt 1. Korthedshalve verwijzen wij dan ook naar voorgaande overweging hierop.
3.
  - a) De betreffende percelen vallen buiten het plangebied en maken derhalve geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze percelen is bovendien het bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" reeds langere tijd niet meer het van kracht zijnde plan. In navolging op het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" is voor onder meer de betreffende percelen het "Wijzigingsplan gebied zes, voormalig pluimveeterrein, Woongebieden en Recreatieterreinen". Op grond van dit plan geldt voor deze percelen nu een woonbestemming.
  - b) Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt a. Op grond van het bestemmingsplan "Wijzigingsplan gebied zes, voormalig pluimveeterrein, Woongebieden en Recreatieterreinen" geldt, ten behoeve van de realisatie van de gemeentewerf, voor de betreffende percelen thans een bedrijfsbestemming.
  - c) De betreffende percelen zijn op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan bestemd tot "Agrarisch met waarden", waarbij het toegekende agrarisch bouwvlak de aanduiding "intensieve kwekerij" heeft. Met de aanduiding is beoogd de ter plaatse aanwezige kwekerij positief te bestemmen. Echter, bij nader inzien blijkt dat het in dit geval niet noodzakelijk is een dergelijke functieaanduiding op te nemen. Omdat de natuur- en landschapswaarde, welke hier aan de bestemming "Agrarisch met waarden" toegekend is, "half-open landschap" betreft, zijn volgens de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving op gronden met deze bestemming kwekerijen reeds rechtens toegestaan. Derhalve kan op de plankaart de in eerste instantie aan het bouwvlak toegekende aanduiding "intensieve kwekerij" worden verwijderd.

Overigens is per abuis in artikel 3.1 van de regels ook niet bepaald, waarvoor de gronden met de aanduiding "intensieve kwekerij" nader bestemd zijn. Het blijkt dat deze functieaanduiding in het plan is opgenomen om een enkele (boom)kwekerij, gelegen daar waar aan de bestemming "Agrarisch met waarden" de waarde "open landschap" is gekoppeld, toch positief te bestemmen, aangezien ingevolge artikel 3.1 de hoofdregel is dat kwekerijen niet zijn toegestaan op als zodanig aangeduide gronden. Bij nader inzien vinden wij deze functieaanduiding niet passend voor de betreffende vorm van agrarische bedrijvigheid. In het ontwerpbestemmingsplan zal een andere aanduiding worden opgenomen. Daarmee wordt de aanduiding "intensieve kwekerij" geheel uit het plan verwijderd.

- d) De betreffende percelen vallen buiten het plangebied en maken derhalve geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor deze percelen is bovendien het bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" reeds langere tijd niet meer het van kracht zijnde plan. Zij zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen". In het geval van vergunningsaanvragen dient aan de voorschriften (nu: regels) van dat plan worden getoetst. Gebleken is dat het genoemde bouwvoornemen van meer dan 10 woningen hier niet aan voldeed. Omdat de aanvraag voor 1 juli 2008 is ingediend, is van de voorschriften van het plan vrijstelling verleend op grond van artikel 19, lid 2 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- e) In lijn met de plansystematiek is voor de bestemming van bedoelde percelen, evenals voor nagenoeg alle percelen in het plangebied, uitgegaan van het huidige gebruik en de bestaande situatie – zoals die op basis van inventarisatie is bepaald. Dit past binnen het in beginsel conserverende karakter van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn. Aangezien kwekerijen vallen onder agrarische bedrijvigheid en er ter plekke sprake is van een waardevolle half-openheid van het landschap, is de bestemming "Agrarisch met waarden" opgenomen.
- f) Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt b en d. De genoemde bebouwing ligt dus buiten het plangebied; het valt derhalve buiten het kader van dit bestemmingsplan om te oordelen over de invloed hiervan op ecologisch gebied.
- g) Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de aanduiding "intensieve kwekerij" verwijderd van het agrarisch bouwvlak, gelegen op de tot "Agrarisch met waarden" bestemde gronden aan de Vossensteinsteeg. In andere gevallen wordt een andere aanduiding dan "intensieve kwekerij" opgenomen, zodat die aanduiding geheel uit het plan verdwijnt. In de tabel onder artikel 16.2.2 sublid b.2 van de regels wordt daarnaast de inhoudsmaat gewijzigd in 735 m<sup>3</sup>.

## **4.38 Insprekers 4.38**

### **Betreft**

Vossensteinsteeg ongenummerd.

### **Reactie**

De ondergetekenden willen door middel van deze brief hun zienswijze indienen tegen het ter inzage liggende bovengenoemde bestemmingsplan.



In dit bestemmingsplan is aan de Vossensteinssesteeg te Doorn een intensieve kwekerij opgenomen (zie bijlage).

De ondergetekenden zijn de eigenaren van de woonpercelen Vossensteinssesteeg 2, 2a, en 4a (zie bijlage).

Het zal u wel bekend zijn dat de gemeente een inrichtingsbesluit heeft genomen om deze smalle steeg (circa 2,5 m!), ter hoogte van de woning no. 4a, voor het autoverkeer af te sluiten met een paal (zie bijlage).

Hierdoor zal de kwekerij via de Vossensteinssesteeg niet meer bereikbaar zijn.

Hoewel wij geen enkel bezwaar hebben tegen de kwekerij, maken we wel bezwaar tegen de openstelling van deze steeg als toegangsweg van aan- en afvoer en bezoekers van en naar de kweken.

Gaarne vernemen wij van U op welke wijze de kwekerij zal worden ontsloten.

### **Overwegingen**

Het al dan niet openstellen van de Vossensteinssesteeg als toegangsweg voor de aan- en afvoer en bezoekers van en naar de kwekerij betreft niet een aspect, welke in een bestemmingsplan geregeld wordt. In het voorontwerpbestemmingsplan is alleen opgenomen dat, voor zover de Vossensteinssesteeg overigens binnen het plangebied valt, er op grond van de bestemming "Verkeer" een weg is toegestaan. Het voorontwerpbestemmingsplan staat hiermee de uitvoering van het inrichtingsbesluit, waarin besloten is het autoverkeer af te sluiten, niet in de weg.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## **4.39    Inspreker 4.39**

### **Betreft**

Wijngaardsesteeg 2 en Wijngaardsesteeg 3.

### **Reactie**

Hierbij dien ik namens <cliënt> een zienswijze in tegen het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied Doorn zoals dat van 12 mei 2009 t/m 29 juni 2009 ter inzage ligt.

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

#### *Reactie op de kaart*

1. De Grote Wijngaard is middels beschikking LASER 96/008/1882 d.d. 31 juli 1997 en NSW 97/082 d.d. 24 juli 1997 gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928. Op de kaart in bijlage 8, pagina 111 van de toelichting komt landgoed De Grote Wijngaard niet meer voor. Dit is niet juist en dient te worden aangepast.
2. Bij brief van 18 juni 2008 is aan <cliënt> een voorstel gestuurd voor situering van bouwvlakken op de onroerende zaken die bij haar in eigendom zijn. Dit voorstel is gebaseerd op vergunningen en de bedrijfsomvang in NGE. In dit voorstel is een vierkant bouwvlak met bestemming "Wonen" gesitueerd op de Wijngaardsesteeg nummer 2 en een rechthoekig bouwvlak met de bestemming

“Wonen” op de Wijngaardsesteeg nummer 3. Dit was en is een goed voorstel en dient overgenomen te worden in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan.

3. Op de bestemmingsplankaart ontbreken twee gebouwen. Op de bijlage zijn de gebouwen schetsmatig ingetekend:
  - een gedeeltelijk stenen/ houten schuur met afmetingen 3,12 m x 5,12 m
  - pannengedekt en in gebruik als fietsenberging
  - een geheel houten schuur met afmetingen 2 m x 4,7 m, in gebruik als opslag voor hardhoutDeze gebouwen zijn daadwerkelijk aanwezig en dienen derhalve op de kaart te worden aangegeven.
4. De monumentale boerderij Wijngaardsesteeg 2 ligt in het gebied dat is aangewezen als “wro-zone – wijzigingsgebied”. Deze aanduiding op de bestemmingsplankaart wordt in de voorschriften verder niet verklaard. Naar wij hebben begrepen is dit een zone waar ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk is. Dit gebied dient te worden uitgebreid zodat Wijngaardsesteeg 3 ook in deze zone komt te liggen. Voorts het verzoek om een verklaring van deze aanduiding in de voorschriften op te nemen.

#### *Reactie op de voorschriften*

5. In artikel 26, sub 2 algemene ontheffingen onder d. staat vermeld dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ontheffing te verlenen voor het oprichten van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m. Tegen de ontheffing tot het zetten van bestemmingsmasten tekenen wij namens onze opdrachtgever bezwaar aan.
6. Beleid voor nieuwe landgoederen opnemen in het bestemmingsplan. Op 28 juni 2005 heeft de raad van de voormalige gemeente Doorn de kaderstelling landgoedontwikkeling vastgesteld. Dit bestemmingsplan is de kans om dit beleid vast te leggen in een juridisch kader.

Namens <cliënt> verzoek ik u om gehoord te worden in het kader van deze procedure. Tijdens de hoorzitting zal ik graag een toelichting op deze reactie geven en eventueel vragen uwerzijds beantwoorden.

Onder voorbehoud van alle rechten.

#### **Overwegingen**

1. Naar aanleiding van de opmerking is de bedoelde beschikking opgevraagd. Hieruit blijkt dat de percelen Wijngaardsesteeg 2 en 3 en diverse aangrenzende percelen met ingang van 23 december 1996 inderdaad aangemerkt zijn als een landgoed als bedoeld in de Natuurschoonwet 1928. Dit geeft aanleiding het landgoed De Groote Wijngaard alsnog op te nemen in het bestemmingsplan. Zoals verzocht wordt het vermeld op de kaart die in hoofdstuk 8 van de toelichting als bijlage is toegevoegd en waarop de begrenzing is weergegeven van landgoederen en buitenplaatsen in het Doornse buitengebied. Daarnaast zal het landgoed De Groote Wijngaard tevens worden aangeduid op de afbeelding “Cultuurhistorie” uit paragraaf 3.3 van de toelichting en krijgen de desbetreffende percelen op de plankaart ook de dubbelbestemming “Waarde – Landgoed en buitenplaats”.
2. Bij het toegestuurd voorstel voor de bouwvlakken van juni 2008 is onduidelijkheid ontstaan over de locatie van de woning en van het agrarische bedrijf. In het voorstel gingen wij ervan uit dat Wijngaardsesteeg 3 een perceel met een woning betrof en dat het perceel Wijngaardsesteeg 2 een agrarisch bedrijfsperceel omvatte. Echter, dit bleek andersom te zijn. Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan is de juiste situatie weergegeven: aan het perceel Wijngaardsesteeg 2 is deels de bestemming “Wonen” toegekend en het perceel Wijngaardsesteeg 3 is een bij de bestemming “Agrarisch met waarden” behorend agrarisch bouwvlak opgelegd. Omdat dit

met de huidige planologische situatie overeenkomt, is de opmerking geen reden alsnog het toegepaste voorstel als zodanig over te nemen in het bestemmingsplan.

3. De bedoelde stenen en houten schuren zijn niet zichtbaar op de luchtfoto's uit 2007. Wij beschikken daardoor in dit geval niet over schriftelijke gegevens waaruit blijkt dat de schuren aanwezig zijn. Tijdens een veldbezoek, dat op 10 maart 2010 heeft plaatsgehad, is gebleken dat de namens <cliënt> ingetekende bijgebouwen ook niet met de werkelijke situatie overeenkomen. In werkelijkheid staan de schuren namelijk dicht op het voornaamste bijgebouw. De grootte van de bijgebouwen, circa 15 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>, komt wel overeen.

Omdat wij beamen dat de op het perceel Wijngaardsesteeg 2 aanwezige grote woning in eerste instantie een relatief klein bestemmings- en bouwvlak is toegekend, zal naar aanleiding van de opmerking het vlak worden aangepast. Dit zodanig dat aan de oostzijde van het voornaamste bijgebouw meer ruimte ontstaat; de grens van het bestemmings- en bouwvlak wordt aan deze zijde met circa 5 meter verschoven. Voor het overige blijft de begrenzing van het vlak gelijk aan die van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Verwezen wordt allereerst naar de beantwoording, opgenomen in paragraaf 3.1, onder Stiltegebieden, punt E. Hieruit volgt dat de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" niet meer wordt opgenomen op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan, nu de daaraan gerelateerde wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Sport" na beëindiging van het agrarisch bedrijf uit het plan wordt verwijderd. Op deze opmerking hoeft derhalve niet verder te worden ingegaan.
5. Om tot een landelijk dekkend netwerk te komen dienen aanbieders van mobiele telefoondiensten zogenaamde "sites" (soort zendmasten) te plaatsen. Deze sites zijn in heel Nederland in een hoog tempo opgericht. Om (verdere) wildgroei te voorkomen zijn de regels van het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat voor alle bestemmingen geldt dat de bouw van antennemasten alleen via een ontheffing mogelijk kan worden gemaakt. Dit tot de in artikel 26.2, sub d van de regels vermelde bouwhoogte van 20 meter. Aan de bevoegdheid zijn daarentegen nu geen (expliciete) voorwaarden verbonden. In lijn met de toelichting (pag. 66 van het voorontwerpbestemmingsplan) is het stellen van enige voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing wel gerechtvaardigd. Artikel 26.2, sub d zal hierop worden aangepast. Verwezen wordt daarvoor naar de in paragraaf 4.33, onder ad. 3, punt 8 verwoorde beantwoording.
6. Verwezen wordt in eerste instantie naar de beantwoordingen, opgenomen in paragraaf 3.5, onder *Algemeen*, punt 1 en paragraaf 4.2, onder punt 4. Daarbij heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Doorn de kaderstelling landgoedontwikkeling destijds inderdaad vastgesteld, maar heeft hij in zijn besluit tevens al bepaald dat voor nieuwe landgoederen een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure dient te worden gevolgd. In het Landgoederenbeleid (zie: paragraaf 2.4 van de toelichting) is dit principe overgenomen. Binnen een dergelijk kader kunnen de vele van belang zijnde aspecten en situaties, zoals onder meer de ligging ten aanzien van de EHS, archeologie en landschappelijke inpassing, namelijk beter worden afgewogen dan wanneer er een algemene regeling wordt gevolgd, opgenomen in bijvoorbeeld dit bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied.

## Conclusie

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangevuld met het vermelde onder 1. Daarnaast zullen de onder 1 en 3 benoemde wijzigingen worden doorgevoerd op de plankaart. Tot slot wordt artikel 26.2, sub d van de regels uitgebreid zoals in paragraaf 4.33, onder ad. 3, punt 8 is verwoord.

## 4.40 Inspreker 4.40

### Betreft

Woestduinlaan 87.

### Reactie

Met dit schrijven willen wij onze zienswijze kenbaar maken van de herstructurering van ons terrein gelegen aan de Woestduinlaan nr. 87 in Doorn, zoals omschreven in het bovengenoemde bestemmingsplan.

De opmerkingen zijn besproken met uw medewerker de heer A. Mulder en onze adviseur de heer A. Willigenburg. Het gaat om de volgende opmerkingen:

1. Ten aanzien van de plankaart verwijzen wij u naar de bijlage waar we de inritten hebben aangegeven, de bestemmingen voor de bouwvlakken waar nog geen bestemming was aangegeven, de correctie van het natuurdeel (N) in verband met de verlegging van de inrit naar de Stamerweg en de bouwhoogte van het activiteitencentrum (van 6 naar 7,5 m).
2. Ten aanzien van de nadere omschrijving (artikel 9, bladzijde 32). Nadere bestemming stellen wij voor te wijzigen in: Verzorgings-, trainings- en nazorgcentrum met bijbehorende kantoren met daarbij behorende zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' en met gemengde voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'.
3. Ten aanzien van oppervlakte gebouwen: bestaand is 11.318 m<sup>2</sup> in plaats van 13.388 m<sup>2</sup>. En het max. oppervlak is 15.200 m<sup>2</sup> conform de 9% regeling die ook in het huidige bestemmingsplan is opgenomen.
4. Ten aanzien van max. bouwhoogten verzoeken wij op te nemen dat deze mogen worden overschreden door dakopbouwen ten behoeve van technische installaties e.d.
5. Ten aanzien van genoemde artikelnummers op bladzijde 32 en 33 merken wij op dat daar waar wordt gesproken over lid 6.1 en lid 4.1. Het moet zijn lid 9.1.

### Overwegingen

1. **<Bedoeld terrein>** ligt gedeeltelijk binnen de rode contour en gedeeltelijk erbuiten. Het is de bedoeling dat de bebouwingsmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" worden opgegeven voor het deel van het terrein dat binnen de groene contour is gelegen. Splitsing van het terrein en het onderbrengen daarvan in twee verschillende bestemmingsplannen is voor wat betreft de samenhang ongewenst. Bovendien is het bezien vanuit de eigenaar van het terrein vanzelfsprekend dat het inleveren van bebouwingsmogelijkheden gelijktijdig oploopt met de herinrichting van het deel van het terrein dat binnen de rode contour ligt. Dit kan redelijkerwijs alleen gewaarborgd worden als voor het gehele terrein één bestemmingsplan en dus één planologisch kader geldt. Het terrein is daarom in eerste instantie binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gebracht. Naar aanleiding van recente besluitvorming is er echter alsnog voor gekozen het terrein uit het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor het Doornse buitengebied te halen en hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. Te zijner tijd volgt dus een separate planologische procedure, met hernieuwde mogelijkheden tot inspraak.  
In het kader van dit bestemmingsplan hoeft derhalve niet op de opmerking ingegaan te worden. Wel is het noodzakelijk de onderdelen uit de toelichting en regels op te schonen, voor zover zij op **<het terrein>** betrekking hebben. Het betreft onder meer de tekst in paragraaf 3.7 van de toelichting en de tabel onder artikel 9.1, sublid a van de regels. Daarnaast worden de aan **<het terrein>** toegekende bestemmingen van de plankaart verwijderd en zal de bestemmingsplangrens om

het ter-rein heen gelegd worden. <Het> wordt daardoor een zogenaamde 'witte vlek' op de plankaart, net zoals de kern Doorn.

2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
4. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
5. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Nu besloten is dat het terrein niet langer deel uitmaakt van het plangebied van dit bestemmingsplan, worden de toelichting, regels en plankaart gewijzigd, zoals onder 1 is aangegeven.

## **4.41 Inspreker 4.41**

### **Betreft**

Leersumsestraatweg 2.

### **Reactie**

*26 augustus 2009*

1. Voor zover nodig deel ik u mede, in aanvulling op mijn door u onbeantwoord gebleven e-mailbericht van 25 juni jl., dat ik bezwaar aanteken tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Doorn voor zover het een verandering van de bestemming inhoudt met betrekking tot mijn perceel B 2919.

*9 oktober 2009*

2. Bij deze (en voor zover nodig in aanvulling op mijn bezwaarschrift van 26 augustus jl., bij u bekend onder uw nr. 09.11149) teken ik bezwaar aan tegen de beperking van het aantal m<sup>3</sup> welke in het voorontwerp zijn vastgesteld voor de woning en bijgebouwen van het perceel Leersumsestraatweg 2 te Doorn (Kad. B 2919).

### **Overwegingen**

1. Verwezen wordt naar de beantwoording, verwoord in paragraaf 5.25.
2. Naar aanleiding van de opmerking is nagegaan of de gegevens, die zijn gebruikt ten behoeve van de in het voorontwerpbestemmingsplan vermelde inhoudsmaten, in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Luchtfoto's en (recente) archiefstukken tonen niet aan dat de werkelijke inhoudsmaten afwijken van deze gegevens. Aangezien er ter onderbouwing van zijn opmerkingen van <inspreker> ook geen informatie is ontvangen, bestaat er geen aanleiding de in het bestemmingsplan vermelde inhoudsmaten voor op het perceel Leersumsestraatweg 2 aanwezige woning en bijgebouwen aan te passen. Zij komen immers met de bestaande situatie overeen. Voor de reden(en) waarom in dit geval de maximale inhoudsmaat voor zowel de woning als de bijgebouwen is beperkt tot de bestaande situatie, wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording.

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.



# 5 Mondelinge inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de mondeling ingebrachte reacties inzake het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn weergegeven.

## 5.1 Inspreker 5.1

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal d.d. 26-05-09  
Locatie: Gooijerdijk 65  
Bestemming (oud): Agrarisch met waarden (bouwvlak)  
Onderwerp: Op deze avond werd in de presentatie uitgegaan van circa 1 hectare bouwperceel per bedrijf. Naar aanleiding van de reactie die wij 13-07-08 gestuurd hebben op jullie brief en naar aanleiding van onze actuele bouwplannen voor een mest-silo (van 13 meter doorsnee, eventueel kunnen we de tekeningen vast toesturen) willen wij u vragen of er mogelijkheden zijn om ons bouwperceel iets groter te trekken tot "een rechthoek" en/of tenminste de "linkerbovenhoek" te verlengen met 13 meter zodat de mest-silo hier aansluitend op zou kunnen worden gebouwd.  
Wij kunnen aantonen dat door de nieuwe wetgeving met betrekking tot mestopslag / kortere toegestane tijd om mest uit te rijden wij genoodzaakt zijn op ons bedrijf om voor een extra mestopslag zorg te dragen. Op ons huidige bouwperceel is verder geen bouwruimte (of reeds bebouwd of kuilplaten).  
Voor onze bedrijfsvoering zou de mest-silo nog dit jaar (eigenlijk voor de winter) moeten worden geplaatst.

### Overwegingen

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van de algemene beantwoording.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De gewenste vergroting van het bouwvlak wordt conform op de plankaart opgenomen.

## 5.2 Inspreker 5.2

Naam: <Inspreker (rentmeester Schoutenhuis)>  
Wijze indienen: Telefonisch 26-05-09  
Locatie: Schaapskooi aan de Buntlaan ongenummerd  
Bestemming (oud): Agrarisch met waarden, aanduiding "saw-07"

Onderwerp: In april 2009 is met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling verleend door B en W van het bestemmingsplan om de schaapskooi te mogen verbouwen tot woning. Binnenkort wordt de bouwaanvraag ingediend.

### Overwegingen

Gezien het gegeven dat sprake is van een verleende vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied derde herziening" dient conform dit besluit de bestemming "Wonen" toegekend te worden. De aanduiding "saw-07" zal worden verwijderd. Wel moet de bouw van bijgebouwen worden uitgesloten. Op de plankaart wordt daartoe de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" (-bg) toegevoegd aan het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen"; in artikel 16 van de regels wordt hier de bepaling aan gekoppeld dat ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen niet mogen worden opgericht.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de aanduiding "schaapskooi" vervangen door de bestemming "Wonen", met toevoeging van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten". In artikel 16 van de regels wordt de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" opgenomen.

## 5.3 Inspreker 5.3

Naam: <**Inspreker (rentmeester Schoutenhuis)**>  
Wijze indienen: Telefonisch 26-05-09  
Locatie: Dwarsweg 2 en 4  
Bestemming (oud): Wonen  
Onderwerp: Er staat een dubbel woonhuis. Op de plankaart is slechts één woning aangegeven. Dit moet worden gewijzigd in W2.

### Overwegingen

Op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen", dat is gelegen op bedoelde locatie, geen aanduiding "maximum aantal wooneenheden". Uitgaande van de regels staat het plan ter plaatse daardoor niet meer dan één woning toe. Volgens de database met WOZ gegevens zijn Dwarsweg 2 en Dwarsweg 4 echter wel aparte woningen, met een bestaande inhoud van 575 m<sup>3</sup>. Om deze bestaande situatie positief te bestemmen, dient het bestemmings- en bouwvlak op de plankaart dan ook alsnog de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" te krijgen, met dien verstande dat het aantal woningen binnen het vlak twee mag bedragen. In navolging op de in paragraaf 2.1 opgenomen algemene beantwoording is wat betreft de toegestane inhoud van beide woningen het algemene beleid van toepassing. De inhoud mag derhalve niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen. Overigens heeft een eventuele uitbreiding naar deze inhoud ruimtelijk geen grote invloed meer.

Gebleken is wel dat de tabel onder artikel 16.2.2 sub e.2 van de regels niet het juiste toegestane aantal m<sup>3</sup> aan bijgebouwen wel vermeld. Het moet 245 m<sup>3</sup> zijn. Dit wordt conform aangepast in de tabel.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart krijgt het bestemmings- en bouwvlak een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" met het getal '2'. Verder wordt in de tabel onder artikel 16.2.2 sub e.2 van de regels voor Dwarsweg 4 de maximale inhoud aangepast tot 245 m<sup>3</sup>.



## 5.4 Inspreker 5.4

Naam:	<Inspreker>
Wijze indienen:	In een gesprek d.d. 02-06-09 met A. Mulder
Locatie	<u>Achterweg 8</u>
Bestemming (oud):	Wonen
Onderwerp:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u> heeft een op 07-05-2009 verleende bouwvergunning 2 <sup>e</sup> fase voor het oprichten van een bedrijfsloods voor paddenstoelenkweek. In feite gaat het om de kweek van oesterzwammen in de winterperiode. De bij het perceel behorende agrarische grond van circa 2 ha wordt gebruikt dan wel gaat worden gebruikt voor het telen van vollegronds kruiden en gewassen in het voorjaar, zomer tot najaar. Zo ontstaat een jaarcyclus in de bedrijfsvoering, die een reëel inkomen genereert. Zijn moeder woont in woning Achterweg 8. De zoon voert het bedrijf. Inschrijving Kamer van Koophandel ligt klaar om te worden verstuurd. De omvang van de oesterzwamkweekschuur is 12x8 = 96 m <sup>2</sup> . De inhoud is 491 m <sup>3</sup> . Goothoogte 3 meter, nokhoogte 7,20 meter (zie kopie). Voorts is op het terrein nog een bijgebouw aanwezig van circa 10x5 m <sup>2</sup> . Hij verzoekt om aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De optie van een agrarisch bouwvlak heeft de sterke voorkeur van <inspreker>. In feite is dit de continuering van de bestaande juridische situatie. De bedrijfsvoering valt onder controle van het ministerie van Landbouw. Na 2 jaar van omschakeling komt hij ook voor certificering in aanmerking. Inschrijving Kamer van Koophandel is overhandigd.

### Overwegingen

De bouwvergunning, waar <inspreker> op doelt, is verleend als zijnde passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Hierin is het perceel agrarisch bestemd, met bijbehorend agrarisch bouwvlak. Omdat bovendien alle huidige activiteiten binnen de definitie van agrarische bedrijvigheid vallen, zal voor het perceel logischerwijs alsnog een agrarisch bouwvlak worden opgenomen in het bestemmingsplan. De in het voorontwerpbestemmingsplan verkregen bestemming "Wonen" vervalt daarmee.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt de bestemming van het perceel Achterweg 8 gewijzigd van "Wonen" in "Agrarisch met waarden", inclusief bijbehorend agrarisch bouwvlak.

## 5.5 Inspreker 5.5

Naam:	<Inspreker>
Wijze indienen:	Gesprek d.d. 02-06-09 en 22-06-09 met A. Mulder
Locatie	<u>Buntlaan 15</u>
Bestemming (oud):	Agrarisch met waarden (bouwvlak)
Onderwerp:	<Inspreker> verzoekt om het bouwvlak gedeeltelijk anders te situeren. Bij de inventarisatie vorig jaar heeft <inspreker> dit wat vluchtig bekeken.

Bij nader inzien is het uit landschappelijk/planologisch oogpunt niet verstandig om de bouwruimte op zijn bouwvlak ten zuiden van de woning (gemeentelijk monument) te projecteren maar aan de noordzijde van de woning in het verlengde van de splitsing met de Dwarsweg, zoals dat ook al in het vigerende bestemmingsplan is geprojecteerd.

De boerderij wordt gepacht van landgoedeigenaar van Sandenburg. Van de eigenaar is een schriftelijke verklaring ontvangen dat hij akkoord gaat en deze locatie prefereert boven de locatie zoals in eerste instantie was aangegeven.

### Overwegingen

Van <inspreker> is in navolging op overleg een voorstel ontvangen, dat de gewenste situering van het agrarisch bouwvlak weergeeft. Ten opzichte van het agrarisch bouwvlak, dat is toegekend in het voorontwerpbestemmingsplan wordt gevraagd een deel van de zuidelijk van de woning gelegen gronden niet meer bij het bouwvlak te betrekken en dit oppervlak toe te voegen aan de noordzijde van dat bouwvlak. Omdat de desbetreffende gronden in het vigerende bestemmingsplan reeds behoorden tot het aan het agrarisch bedrijf toegekende agrarisch bouwvlak, is het niet bezwaarlijk dit voorstel over te nemen.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Conform het voorstel van <inspreker> wordt de situering van het bouwvlak gewijzigd.

## 5.6 Inspreker 5.6

Naam:	<Inspreker>
Wijze indienen:	Gesprek d.d. 02-6-09 met A. Mulder
Locatie	Langbroekerdijk 15
Bestemming (oud)	Agrarisch (bouwvlak) met waarden
Onderwerp:	<Inspreker> vraagt naar de vorm van het bouwvlak. De aanwezige varkensschuur is binnen het bouwvlak aanwezig, maar op den duur gaat deze verdwijnen en wil <inspreker> overgaan op kippen. Hij heeft 20 ha eigen grond dus kan hij de mest grondgebonden kwijt. Ook is een kaasmakerij aanwezig. <Inspreker> vraagt zich af of dit niet positief kan worden bestemd. Het meest oostelijke gebouw wordt gebruikt voor opslag voor rommelmarkt van de gezamenlijke kerken. <Inspreker> vraagt zich af hoe dit moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

### Overwegingen

De omzetting van varkens- naar kippenhouderij betreft op dit moment geen concreet plan. De vorm en grootte van het bouwvlak, reeds opgenomen op de plankaart blijven daarom vooralsnog gehandhaafd. Voorts vallen de kaasmakerij en het gebruik van het meest oostelijk gebouw onder de categorie kleinschalige nevenactiviteiten. Deze activiteiten worden niet specifiek in het bestemmingsplan opgenomen. De oppervlakte, die gebruikt worden voor alle nevenactiviteiten, mag 300 m<sup>2</sup> bedragen. Indien nu reeds een grotere oppervlakte hiervoor in gebruik is, valt het meerdere onder het overgangsrecht.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5.7 Inspreker 5.7

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Telefonisch d.d. 02-06-09
Locatie:	<u>Sandenburgerlaan 1</u>
Bestemming (oud):	Wonen
Onderwerp:	Er staan op het perceel twee boerderijen naast elkaar, die elk een inhoud hebben van 1500 m <sup>3</sup> . Ook is er een schaapskooi aanwezig die voor de helft in gebruik is als kantoor en voor de helft als atelier. Het plan is om een zwembad in de tuin te maken.

### Overwegingen

Het blijkt dat op het perceel, naast elkaar, inderdaad twee boerderijen zijn gebouwd, elk met een inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>. Aangezien het de bestaande situatie betreft, zal het betreffende bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" krijgen op de plankaart, met het getal '2'. Hiermee wordt geregeld dat ter plaatse het aantal woningen niet meer mag bedragen dan twee. In lijn met paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording zullen beide woningen, onder het adres Sandenburgerlaan 1 en inclusief de genoemde inhoudsmaat, toegevoegd worden aan de tabel onder artikel 16.2.2, sub b.2 van de regels.

Om ervoor zorg te dragen dat het beschreven, bestaande gebruik van de schaapskooi volgens het bestemmingsplan ook toegestaan is, wordt in het plan een specifieke regeling opgenomen, aanvullend op de woonbestemming. Op de plankaart krijgt het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – atelier" (sw-01), waarbij in artikel 16 van de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding een atelier toegestaan is. Naast de schaapskooi zijn voorts op het perceel nog een giersilo, kapschuur/garage (150 m<sup>2</sup>), stal (100 m<sup>2</sup>) en stal/berging (90 m<sup>2</sup>) aanwezig. De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hiermee ruimschoots meer dan de 50 m<sup>2</sup>, die volgens algemeen beleid kan worden toegestaan. Overeenkomstig de plansystematiek wordt de grotere oppervlakte positief bestemd door de bestaande oppervlakte als maximum te vermelden in de tabel onder artikel 16.2.2 sub e.2 van de regels.

Voorts wijzen wij erop dat het realiseren van een zwembad in de tuin mogelijk is, mits dat deel van de tuin valt binnen het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen".

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart zal het bestemmings- en bouwvlak een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" krijgen, met het getal 2. Ook krijgt het vlak de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – atelier", waarbij in artikel 16 van de regels wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding een atelier toegestaan is. Tot slot worden in de tabellen onder artikel 16.2.2, sub b.2 en e.2 van de regels de genoemde maximale inhouds- en oppervlaktematen toegevoegd, onder het adres Sandenburgerlaan 1.

## 5.8 Inspreker 5.8

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Gesprek d.d. 03-06-09 en 16-6-09; e-mail 22-06-09
Locatie:	<u>Buurtweg 5, 8 en 8a</u>
Bestemming (oud):	Wonen

Onderwerp: Buurtweg 5: Alle opstallen worden gesloopt behalve één bijgebouw. Het bijgebouw zal worden gebruikt voor het onderkomen van een aantal paarden. Bij het perceel hoort 6 ha grond. Tevens zijn 2 paardenbakken aanwezig. Eén paardenbak wordt ontmanteld. De andere paardenbak nabij de sportvelden blijft intact. Het perceel wordt verkocht met het oogmerk dat er hobbymatig, niet milieumeldingsplichtige activiteiten, een zeer beperkt aantal paarden kunnen worden gehouden.

De inhoud van de woning uit de WOZ klopt niet. Het is 1050 m<sup>3</sup>.

Buurtweg 8: Het bestemmingsvlak "Wonen" is kleiner gemaakt dan in de destijds ingediende ruimtelijke onderbouwing. Het was 40 x 50 meter. Op de plankaart is hij nu 32 x 40 meter.

De inhoud van het bijgebouw is bekend en maakt onderdeel uit van de destijds opgestarte en later weer afgebroken artikel 19 procedure.

Buurtweg 8a: Het bouwvlak in zijn geheel 5 meter opschuiven in zuidoostelijke richting.

### Overwegingen

Buurtweg 5: Gebleken is dat de bestaande inhoudsmaat van de woning inderdaad 1.050 m<sup>3</sup> bedraagt. In de tabel onder artikel 16.2.2 sub b.2. wordt dit conform gewijzigd. In navolging op hetgeen in paragraaf 2.3 is verwoord, krijgt de in stand te houden paardenbak de aanduiding "paardenbak" op de plankaart en wordt daarvoor in artikel 3 van de regels een regeling opgenomen.

Buurtweg 8: Voor dit perceel is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Hieruit volgt dat het bestemmings- en bouwvlak inderdaad 40 meter breed bij 50 meter diep moet zijn en dat de inhoud van het bijgebouw 1.175 m<sup>3</sup> gaat bedragen. Bij nader inzien achten wij het ongewenst deze inhoud conform in het bestemmingsplan op te nemen. Omdat het bijgebouw nog niet gerealiseerd is, zou er op grond van dit plan uiteindelijk een bijgebouw met een veel grotere oppervlakte gebouwd kunnen worden, mits de maximale inhoud maar niet overschreden wordt. Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling vormt daarom de voorgestelde oppervlaktemaat van 210 m<sup>2</sup>. Op de plankaart en in de tabel onder 16.2.2, sub e.2 van de regels zal dit conform aangepast worden.

Buurtweg 8a: Ook dit perceel maakt deel uit van genoemd afzonderlijk bestemmingsplan. Op de plankaart zal derhalve het bouwvlak in zijn geheel 5 meter worden opgeschoven, in zuidoostelijke richting.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart en in de regels worden voornoemde aanpassingen doorgevoerd. Ook wordt in (een bijlage in) de toelichting nader ingegaan op de ontwikkeling(en) ten aanzien van Buurtweg 5, 8 en 8a.

## 5.9 Inspreker 5.9

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Gesprek d.d.03-06-09 en mail d.d. 22-06-09  
Locatie: Langbroekerweg 22  
Bestemming (oud): Wonen  
Onderwerp: De bouwvergunning voor nieuwbouw is verleend en dit ligt voor een klein deel buiten het bestemmingsvlak "Wonen". Deze is 45 breed en 66 meter diep. Dit moet 70 meter diep zijn.

## Overwegingen

Getuige de bedoelde verleende bouwvergunning valt een deel van de nieuw te realiseren bebouwing inderdaad buiten het bestemmings- en bouwvlak uit het voorontwerpbestemmingsplan. Om ervoor zorg te dragen dat deze bebouwing wel degelijk positief te bestemmen, zal dit vlak op de plankaart aan de achterzijde (westelijk) 4 meter worden vergroot.

## Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt het bestemmings- en bouwvlak aan de achterzijde 4 meter vergroot.

### 5.10 Inspreker 5.10

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Gesprek d.d. 03-06-2009
Locatie:	<u>Vossesteinsesteeg</u>
Bestemming (oud):	Agrarisch met waarden (klein bouwvlak)
Onderwerp:	De locatie van het bouwblokje is niet de meest gelukkige, het staat te dicht bij de ingang. Het verschuiven naar achteren is beter maar is vermoedelijk geen optie. Er loopt een hoofdriolering. Verschuiven naar zuidzijde, dan komt het gebouwtje meer in het zicht. De beste locatie is 40 meter in zuidwestelijk richting nabij de Bosrand. Daar is hij niet zichtbaar en dat is ook de plaats waar <inspreker> ook het meeste werkt en dus functioneel het beste uitkomt. In de bestemmingsomschrijving ontbreekt de intensieve kwekerij. De kwekerij werkt uit ecologisch oogpunt op een biologische wijze, dus zonder bestrijdingsmiddelen. <Inspreker> wil het gebouwtje, waar een toilet, douche en keukenblok in komt, als semi-verblijfsruimte inrichten voor de zeer drukke voorjaar- en begin zomerperiode.

## Overwegingen

Het hoofdriool, waar <inspreker> op doelt, is planologisch gezien niet relevant. Rond deze riolering ligt geen veiligheidszone dan wel een belemmerde strook. Vanuit dat oogpunt bestaan er tegen het naar achteren verschuiven van het bouwvlak – inclusief aanduiding –bw - geen bezwaren. Een dergelijke verschuiving doet daarbij meer recht aan het huidige alsmede gewenste gebruik van de betreffende gronden en de bebouwing komt daardoor minder in het zicht te liggen.

Zoals ook is verwoord in paragraaf 4.37, onder 3, punt c, wordt op de plankaart de in eerste instantie aan het bouwvlak toegekende aanduiding “intensieve kwekerij” verwijderd. De betreffende percelen zijn op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan bestemd tot “Agrarisch met waarden”, waarbij als natuur- en landschapswaarde “half-open landschap” is aangeduid. Volgens de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zijn op gronden met deze bestemming en aanduiding kwekerijen reeds rechte toegestaan.

Overigens is per abuis in artikel 3.1 van de regels inderdaad niet bepaald, waarvoor de gronden met de aanduiding “intensieve kwekerij” nader bestemd zijn. Het blijkt dat deze functieaanduiding in het plan is opgenomen om een enkele (boom)kwekerij, gelegen daar waar aan de bestemming “Agrarisch met waarden” de waarde “open landschap” is gekoppeld, toch positief te bestemmen, aangezien ingevolge de in

artikel 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving de hoofdregel is dat kwekerijen niet zijn toegestaan op als zodanig aangeduide gronden. Bij nader inzien vinden wij deze functieaanduiding niet passend voor de betreffende vorm van agrarische bedrijvigheid. In het ontwerpbestemmingsplan zal een andere aanduiding worden opgenomen, te weten “specifieke vorm van agrarisch met waarden – boomkwekerij”. Daarmee wordt de aanduiding “intensieve kwekerij” geheel uit het plan verwijderd.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt het bouwvlak als verzocht naar achteren verschoven en wordt daarbij de aanduiding “intensieve kwekerij” verwijderd. In artikel 3 van de regels zal een andere aanduiding dan “intensieve kwekerij” worden opgenomen.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt het bouwvlak als verzocht naar achteren verschoven. In de regels wordt de regeling voor de aanduiding “intensieve kwekerij” opgenomen.

## 5.11 Inspreker 5.11

Naam:	<Inspreker>
Wijze indienen:	Gesprek d.d. 03-06-09
Locatie:	<u>Buurtweg 3 en 3a</u>
Bestemming (oud):	Kantoor
Onderwerp:	<Inspreker> is eigenaar van het landgoed dat bestaat uit de volgende opstallen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Woning nr. 3 inhoud circa 2.100 m<sup>3</sup></li><li>• Dienstwoning nr. 3a direct achter nr. 3</li><li>• Stal westelijk van nr. 3</li><li>• Bijgebouw noordwestelijk van nr. 3, dit is ingericht als kantoor aan huis en is niet groter dan 50 m<sup>2</sup></li><li>• Schuur nabij nr 3a</li><li>• Garage oostelijk van nr 3a</li></ul> Het landgoed heeft de NSW status (zie kopie).<Inspreker> is ter ore gekomen dat er een verandering zou komen in de sportvelden en dat er ook een groot BSO is gedacht.

### Overwegingen

Het betreft hier het landgoed De Koppel, groot circa 5,5 hectare. Evenals het landgoed De Groote Wijngaard gaat het om een in het kader van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkt landgoed. Derhalve wordt ook dit landgoed alsnog aangeduid op de kaart, die als bijlage is opgenomen in hoofdstuk 8 van de toelichting.

Blijkens de reactie zijn de percelen, die tot het landgoed behoren, niet conform het huidige gebruik bestemd: er is wel sprake van een kantoorfunctie, maar die betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. De opgenomen bestemming “Kantoor” is dus foutief. In navolging van de opmerkingen wordt dan ook op de plankaart een bestemmings- en bouwvlak opgenomen voor “Wonen”, inclusief een aanduiding “maximum aantal wooneenheden” met het getal ‘2’. Ook krijgen de tot het landgoed behorende gronden de dubbelbestemming “Waarde – Landgoed en buitenplaats”. Bij nader inzien is het bestemmings- en

bouwvlak wel enigszins te strikt begrensd, in die zin dat vooral aan de noord-, west- en zuidzijde enige ruimte wordt gemist. Dit vlak wordt dan ook gelijktijdig in beperkte mate vergroot, waarbij het uitgangspunt wordt gevormd door de bouwvlakken, zoals die in het vigerend bestemmingsplan voor de beide woningen zijn vastgelegd. Vanuit dat oogpunt gezien stuit vergroting in dit geval niet op bezwaren. Ten behoeve van het bestemmen tot "Wonen" is nagegaan hoeveel de bestaande inhoud van de beide woningen bedraagt. Voor Buurtweg 3 blijkt dit 2.197 m<sup>3</sup> te zijn, voor Buurtweg 3a bedraagt zij 378 m<sup>3</sup>. Alleen de inhoudsmaat van de woning aan de Buurtweg 3 zal derhalve conform vermeld worden als de toegestane maximale inhoud in de tabel onder artikel 16.2.2 sub b.2 van de regels. Wat betreft bijgebouwen is bij ons slechts één bijgebouw bekend, bij Buurtweg 3a. Dit bijgebouw is niet groter dan 50 m<sup>2</sup>. De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen valt daardoor binnen de algemene bestemmingsregeling.

Wat betreft de opmerkingen over de sportvelden en een BSO wijzen wij erop dat alleen de buitenschoolse opvang wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.5 van de algemene beantwoording. Zie voorts tevens de paragrafen 4.4, 4.12 en 4.30.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart, regels en toelichting worden aangepast zoals in de overwegingen is aangegeven.

### 5.12 Inspreker 5.12

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Gesprek 04-06-09
Locatie:	<u>Achterweg 4</u>
Bestemming (oud):	Wonen-2
Onderwerp:	De volkstuinen gaan per 01-01-2010 weg. De bedoeling is ook dat het gebouwtje daar weg gaat. In het kader van de lopende artikel 19 WRO aanvraag voor sloop bijgebouwen en vervangende nieuwbouw van een dubbel woonhuis van in totaal 1.195 m <sup>3</sup> verder achter op het perceel, vindt ook landschappelijk inpassing plaats. De breedte van de bestemming "Wonen" moet worden 75 meter breed (gemeten van de westelijke kadastrale grens) bij 85 meter diep (gemeten van de noordelijke kadastrale grens). Voor het bijgebouw is/blijft 575 m <sup>3</sup> aanwezig.

### Overwegingen

In lijn met paragraaf 2.1 en 2.5 van de algemene beantwoording zijn de tekeningen, behorende bij de genoemde lopende aanvraag opgevraagd. Hieruit volgt dat het bestemmings- en bouwvlak inderdaad de beschreven aanpassingen behoeft. Daarnaast is een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" met het getal "2" benodigd, nu het een dubbel woonhuis betreft. Op de plankaart zal dit conform worden verwerkt.

Voorts heeft het dubbele woonhuis in totaal een inhoud van 1.195 m<sup>3</sup>, maar van elk van de wooneenheden afzonderlijk bedraagt de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup>. De tabel onder artikel 16.2.2 sub b.2 van de regels vermeld voor onderhavig adres wel nog een grotere maximale inhoud. Nu die echter de vroegere woning op het perceel betreft, dienen het adres en de daaraan gekoppelde maximale inhoud uit de tabel verwijderd te worden. Tot slot zal in de tabel onder artikel 16.2.2, sub e.2 van de regels de 'max. inhoud' worden naar 576 m<sup>3</sup>, nu gebleken is dat een bijgebouw van deze afmeting aanwezig blijft.

## Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de plankaart wordt het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" aangepast als benoemd. In de tabel onder artikel 16.2.2 sub b.2 van de regels worden het adres "Achterweg 4" en de bijbehorende inhoudsmaat verwijderd. In de tabel onder sub e.2 wordt de inhoudsmaat voor bijgebouwen aangepast naar 576 m<sup>3</sup>.

### 5.13 Inspreker 5.13

Naam:	<Inspreker>
Wijze indienen:	Gesprek 04-06-09
Locatie:	<u>Buurtweg 9</u>
Bestemming (oud):	Agrarisch met waarden (bouwvlak)
Onderwerp:	<Inspreker> heeft een revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer ingediend. Deze behelst ondermeer een nieuwe stal met kuilvoer en mestopslag. Vergroting bouwperceel te weten vierkant en iets naar achteren is nodig. Is al eerder doorgegeven aan de gemeente, maar niet verwerkt. Uit informatie van de milieudienst d.d. 15-06-09 is gebleken dat een ontwerpbeschikking in voorbereiding is. Zeer groot bezwaar bestaat tegen de toekenning van de EHS. Zeker als dit een gezonde bedrijfsvoering belet. Op dit bedrijf is een opvolging aanwezig, onduidelijk is de relatie tussen het reconstructieplan waarbij uitbreiding mogelijk is voor grondgebonden landbouw in relatie tot de EHS en de beperkingen die daar uit voortvloeien.

## Overwegingen

Naar aanleiding van de reactie zijn de bij de bedoelde stal en kuilvoeropslag behorende vergunningen opgevraagd. Hieruit blijkt dat het agrarisch bouwvlak wel conforme aanpassing behoeft. Op de plankaart wordt het bouwvlak, zoals dat reeds in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, aan de achterzijde zodanig vergroot dat de stal en kuilvoeropslag binnen dit vlak komen te liggen. Het gaat om een verlenging van circa 10 meter.

Met betrekking tot de ligging in de EHS, de beperkingen die daaruit voortvloeien en de uitbreidingsmogelijkheden voor grondgebouwen landbouw moet het volgende benadrukt worden. De begrenzing van en beperkingen voor de EHS zijn vastgelegd in het Streekplan Utrecht 2005-2015. In hoeverre er nog uitbreidingsmogelijkheden geboden kunnen worden aan agrarische bedrijven is aangegeven in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost. Voor beide geldt dat het betreft provinciaal beleid, dat doorwerking heeft naar het bestemmingsplan. Zie ook de paragrafen 2.4 en 2.5 van de algemene beantwoording, alsmede de vooroverlegreactie van <instantie 3.1>, opgenomen in paragraaf 3.1. In het bestemmingsplan ontmoeten de daarbijbehorende beleidsuitgangspunten elkaar derhalve, wat in voorkomend geval tot conflicterende belangen kan leiden. Via het bestemmingsplan moet dan een individuele afweging worden gemaakt, waarbij het meest zwaarwegende belang de doorslag zal geven. Veelal zal dit ten koste gaan van de daadwerkelijke uitbreidingsmogelijkheden.

## Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Aan de achterzijde wordt het reeds in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwvlak vergroot zoals hierboven is aangegeven.



#### 5.14 Inspreker 5.14

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal d.d. 07-06-09  
Locatie: Langbroekerweg 20  
Bestemming (oud): Agrarisch met waarden (bouwvlak)  
Onderwerp: In 2008 hebben wij een nieuwe schuur gebouwd (vergunning 20080276). Deze staat niet op de kaart. De oude schuur is gesloopt.

#### Overwegingen

Naar aanleiding van de reactie is de bij de bedoelde schuur behorende bouwvergunning opgevraagd. Hieruit blijkt dat de nieuwe schuur niet buiten het agrarisch bouwvlak valt, zoals dat is vastgelegd op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan. Waarschijnlijk doelt **<inspreker>** dan ook op het feit dat de schuur ontbreekt op de gebruikte ondergrond voor de plankaart, de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Zoals onder meer in de in paragraaf 4.7, onder 2 opgenomen beantwoording al is aangegeven, is deze ondergrond waarschijnlijk enigszins verouderd. De ondergrond is daarentegen juridisch gezien niet bindend, de begrenzing van het agrarisch bouwvlak wel.

Omdat de nieuw gebouwde schuur binnen dit vlak ligt en deze dus passend is in het bestemmingsplan, behoeft het geen aanpassing. Het reeds op de plankaart ingetekende bouwvlak kan conform gehandhaafd blijven.

#### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### 5.15 Inspreker 5.15

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Mondeling d.d. 11-06-09  
Locatie: Gooyerdijk 2  
Bestemming (oud): Bedrijf  
Onderwerp: Het bestemmingvlak klopt niet. Het moet recht naar achteren lopen. Daar is de opslag van graafbakken en dergelijke. Ook ontbreekt de (bedrijfs)woning van **<inspreker>** en betreft het een loon- en grondverzetbedrijf. Het is niet alleen agrarisch, maar ook civieltechnisch. Verder kloppen de geïnventariseerde m<sup>2</sup> op het terrein niet. Het is veel meer en allemaal met bouwvergunning.  
**<Inspreker>** neemt nog een bouwtekening mee met situatietekening, zodat de oppervlakte kan worden bepaald.  
Vraag is hoe het zit met de landschappelijk inpassing.

#### Overwegingen

Verwezen wordt naar de inspraakreactie, opgenomen in paragraaf 4.19.

#### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart en regels worden aangepast, zoals in paragraaf 4.19 is aangegeven.

## 5.16 Inspreker 5.16

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Mondeling d.d. 16-6-09
Locatie:	<u>Buurtweg 6</u>
Bestemming (oud):	Wonen
Onderwerp:	De potentiële koper wil een uitbreiding van circa 80 m <sup>2</sup> realiseren. De schetstekening wordt nog ingediend om dit te kunnen bepalen. Het bijgebouw van 55 m <sup>2</sup> staat elders op het landgoed. Het verzoek is om dit positief te bestemmen en niet onder het overgangsrecht te laten vallen.

### Overwegingen

Gezien de ontvangen tekeningen (zie paragraaf 4.14) heeft de voorgenomen uitbreiding een oppervlakte van circa 85 m<sup>2</sup>. Deze uitbreiding blijft binnen het reeds in het bestemmingsplan opgenomen voorstel voor deze woonbestemming, behoudens dat het bestemmings- en bouwvlak met 2 meter moet worden vergroot. Het bedoelde bijgebouw ligt daarentegen dusdanig ver van de woning (zo'n 60 meter) dat het ongewenst is deze binnen het bestemmings- en bouwvlak te brengen. Omdat het wel gaat om bestaande bebouwing, ligt het in lijn met de systematiek van dit bestemmingsplan om het bijgebouw op andere wijze positief te bestemmen. In dat verband krijgt het gebouw op de plankaart de aanduiding "opslag". Deze aanduiding is reeds gekoppeld aan de bouwregel, opgenomen in artikel 10.2.1 sub b van de regels. In de regel is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding "opslag" niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging zijn toegestaan.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de plankaart wordt het bestemmings- en bouwvlak voor "Wonen" aan de achterzijde met 2 meter vergroot en krijgt het op 60 meter van de woning gelegen bijgebouw de aanduiding "opslag". Een en ander conform de tekeningen, opgenomen in paragraaf 4.14.

## 5.17 Inspreker 5.17

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Mondeling d.d. 16-6-09
Locatie:	<u>Molenweg 9</u>
Bestemming (oud):	Agrarisch met waarden (bouwvlak)
Onderwerp:	Van de plankaart zijn 2 voormalige agrarisch bouwpercelen op zijn eigendom verdwenen en in de plaats daarvan heeft <inspreker> nu één bouwperceel van circa 1,6 ha, wat dus groter is dan in het vigerende bestemmingsplan. Hij zou daarmee mogelijk akkoord kunnen gaan als het bouwvlak wordt aangepast. Het bouwvlak is nu namelijk 90 meter breed terwijl in de artikel 19 procedure er al sprake was van 100 meter. Ook het landschappelijk inpassen vraagt meer ruimte op het perceel. Het vervallen van 2 bouwpercelen bevordert het doorzicht. <Inspreker> heeft twee voorstellen voor de aanpassing van het bouwvlak. De variant van splitsing van één bouwvlak in twee wat kleinere heeft de voorkeur.

De wro-zone is enerzijds te ruim en anderzijds te eng. Nu vallen ook woningen onder de zone. Bij zijn bedrijf met de aanduiding "paardenhouderij" moet de wijziging naar "Sport" ook gaan gelden.

De atletiekbaan met verlichting bij het MRC staat niet op de plankaart, terwijl dit toch een wezenlijk uitstraling heeft op de omgeving.

Voorts zijn nog een aantal situaties in de directe omgeving besproken.

### Overwegingen

Verwezen wordt naar de inspraakreactie, opgenomen in paragraaf 4.26.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.26.

## 5.18 Inspreker 5.18

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Telefonisch d.d. 23-06-09, mail d.d. 26-06-09
Locatie:	<u>Geersteeg 2</u>
Bestemming (oud):	Agrarisch met waarden (bouwvlak)
Onderwerp:	Bij nader inzien geeft <u>&lt;inspreker&gt;</u> grotendeels toch de voorkeur aan de omvang/vorm van het agrarisch bouwvlak zoals dat in juni 2008 is voorgesteld, met dien verstande dat de bouwgrens aan de zuidoostzijde buiten de sloot gehouden wordt. De bedoeling is om korte termijn de varkensfokkerij en mesterij te beëindigen. <u>&lt;Inspreker&gt;</u> wil pensionpaarden onderdak bieden, hiervoor wordt de varkensstal aangepast, waardoor er 16 stuks paarden kunnen worden gehuisvest. Tevens moet een paardenbak worden aangebracht, aansluitend aan de stal.

### Overwegingen

Gebleken is allereerst dat inmiddels een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd ten behoeve van het intrekken van de huidige milieuvergunning voor onderhavig agrarisch bedrijf. Naar aanleiding hiervan dient de aanduiding "intensieve veehouderij" van het agrarisch bouwvlak verwijderd te worden. Daarnaast zal, vanwege de afname van de bedrijfsomvang in nge's, de grootte van dat bouwvlak verkleint moeten worden, in dit geval naar 1,3 ha.

Ten aanzien van paardenbakken is het beleidsuitgangspunt voorts dat een paardenbak binnen het agrarisch bouwvlak geprojecteerd moet worden. In dat geval komt het bouwvlak binnen 50 meter van de dichtstbijzijnde woning te liggen, wat inhoudt dat er eventueel nieuwbouw van agrarische bedrijfsgebouwen binnen die afstand kan plaatsvinden. Dat achten wij ongewenst. De optie om de paardenbak op een andere plaats op het perceel te projecteren, zodanig hij wel binnen het bouwvlak kan worden gebracht, zou betekenen dat de paardenbak uit landschappelijk oogpunt ongunstiger wordt gesitueerd. Na afweging van belangen zijn wij daarom van oordeel dat de paardenbak aan de noordwestzijde en in dit geval buiten het agrarisch bouwvlak kan worden geprojecteerd. In dat verband wordt op de plankaart, aansluitend aan het vlak, een aanduiding "paardenbak" opgenomen.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Allereerst wordt de aanduiding "intensieve veehouderij" van het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt dat

vlak gelijktijdig verkleind naar 1,3 ha. Ook wordt op de plankaart, aan de noordwestzijde van en buiten het agrarisch bouwvlak voor het perceel Geersteeg 2, de aanduiding “paardenbak” opgenomen.

#### 5.19 Inspreker 5.19

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal d.d. 23-06-09  
Locatie: Boslaan  
Bestemming (oud): Maatschappelijk  
Onderwerp: Aan de Boslaan mag niet worden gebouwd. Hier wordt bedoeld het terrein van Bartimeus.

#### Overwegingen

Verwezen wordt naar de beantwoording in paragraaf 3.5, bij *Commentaar op onderdelen*, punt 3.a.

#### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Zie paragraaf 3.5.

#### 5.20 Inspreker 5.20

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal 23-06-09  
Locatie: Amersfoortseweg 91  
Bestemming (oud): Wonen  
Onderwerp: Het adres Amersfoortseweg 89a bestaat al tien jaar niet meer. Het moet nummer 91 zijn.

#### Overwegingen

Verwezen wordt naar de inspraakreactie, opgenomen in paragraaf 4.7.

#### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In paragraaf 4.7 zijn de door te voeren wijzigingen reeds benoemd.

#### 5.21 Inspreker 5.21

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal 23-06-09  
Locatie: Molenweg 13  
Bestemming (oud): Wonen  
Onderwerp: <Inspreker> geeft aan dat er in totaal een zestal bijgebouwtjes op het terrein staan met een totale oppervlakte van 184 m<sup>2</sup>.

### Overwegingen

Verwezen wordt naar de inspraakreactie, opgenomen in paragraaf 4.29.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 4.29.

## 5.22 Inspreker 5.22

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Telefonisch en digitaal 24-06-09  
Locatie: Gooyerdijk 62  
Bestemming (oud): Agrarisch (bouwvlak) met waarden, met de aanduiding "agrarisch loonbedrijf"  
Onderwerp: <Inspreker> geeft aan dat in zijn milieuvergunning al lang sprake is van agrarisch aannemers- en loonbedrijf. Het verzoek is om dit aan te passen aan de feitelijke situatie.

### Overwegingen

Verwezen wordt naar de inspraakreactie, opgenomen in paragraaf 4.22.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. De plankaart en regels worden aangepast als benoemd in paragraaf 4.22.

## 5.23 Inspreker 5.23

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Telefonisch d.d. 24-06-09  
Locatie: Maarsbergseweg 8  
Bestemming (oud): Wonen  
Onderwerp: Er is sprake van kantoor aan huis dat minder is dan 60 m<sup>2</sup>, namelijk 2 kamers.

### Overwegingen

Het kantoor aan huis past binnen het beleid voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, nu de oppervlakte die daarvoor in gebruik is niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>. Ingevolge artikel 24.2 van de algemene gebruiksregels van het voorontwerpbestemmingsplan is het gebruik reeds toegestaan.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5.24 Inspreker 5.24

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Digitaal 25-06-09
Locatie:	<u>Amersfoortseweg ongenummerd</u>
Bestemming (oud):	Maatschappelijk (scouting)
Onderwerp:	Onduidelijk is hoe het gebouw met een maatschappelijke bestemming mag worden gebruikt. De vraag is of het ook gebruikt mag worden voor niet-scoutingactiviteiten. Het gebouw is niet hoger dan 4 meter, terwijl 5 meter is toegestaan. Hoger bouwen is bezwaarlijk.

### Overwegingen

In de tabel onder artikel 9.1, sub a is via de nadere bestemming aangegeven dat het gebouw enkel en alleen ten behoeve van de scouting mag worden gebruikt. Ingevolge de reactie wordt de bouwhoogte aangepast, aangezien dat overeenkomt met de bestaande situatie. In de al genoemde tabel wordt bij 'max. bouwhoogte gebouwen' 5 meter gewijzigd in 4 meter.

Overigens blijkt het juiste adres van het gebouw Drift 100 te zijn en niet Amersfoortseweg ongenummerd. In de tabel wordt dit conform gecorrigeerd.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan. In de tabel onder artikel 9.1, sub a van de regels wordt het adres Amersfoortseweg ongenummerd gecorrigeerd tot Drift 100 en wordt voor dit adres de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 4 meter.

## 5.25 Inspreker 5.25

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Digitaal 25-06-09
Locatie:	<u>Leersumsestraatweg 2</u>
Bestemming (oud):	Natuur en Wonen
Onderwerp:	Onduidelijk is waarom wordt afgeweken van de bestemming Bos en agrarische doeleinden op perceel B 2919. Bovendien gaat <u>&lt;inspreker&gt;</u> niet akkoord met een bestemmingswijziging zonder dat hierover overleg is gevoerd met de eigenaar. De gevolgen van een dergelijk bestemmingswijziging zijn nu eenmaal niet te overzien.

### Overwegingen

Ten aanzien van de opmerking over het (vooraf) voeren van overleg wordt verwezen naar de in paragraaf 4.10, onder 4 verwoorde overweging. Verder dient benadrukt te worden dat voor de toekenning van de bestemmingen "Natuur" en "Wonen", alsmede de bijbehorende bestemmings- en/of bouwvlakken dan wel regels de gekozen plansystematiek is gevolgd. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de paragrafen 2.1, 2.4 en 2.5 van de algemene beantwoording.

Wat betreft de bestemming van het terrein rond de woning en het erf merken wij nog het volgende op. In eerste instantie was het de bedoeling om in dit voorontwerpbestemmingsplan onderscheid te maken tussen de bestemmingen "Bos" en "Natuur". Echter, de verschillen in de bestemmingsomschrijvingen bleken zodanig gering dat een onderscheid tussen "Bos" en "Natuur" niet relevant zou zijn. Bovendien

is er sprake van voortschrijdend inzicht: de bestemming "Bos" wordt in feite alleen nog gebruikt voor productiebossen. Aangezien hiervan geen sprake is, is ervoor gekozen de bestemming "Natuur" op te leggen aan de betreffende gronden. Dit ondanks dat op grond van het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende gronden nog de bestemming "Bosgebied III" geldt.

Voor zover de inspraakreactie mogelijk reeds toezag op de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen toegestane maximale inhoud voor woning en bijgebouwen, wordt verwezen naar paragraaf 4.41.

### **Conclusie**

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **5.26 Inspreker 5.26**

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal 26-06-09; 29-06-09;  
Locatie: Dribergsestraatweg 67  
Bestemming (oud): Niet van toepassing  
Onderwerp: De inhoud van de woning bedraagt meer dan 600 m<sup>3</sup>. De grotere inhoudsmaat moet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

### **Overwegingen**

Het bedoelde perceel ligt niet in het plangebied. Ter plaatse is reeds een actueel planologisch kader van kracht, het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" (2004). Via het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" wordt dat planologisch kader niet gewijzigd of herzien.

### **Conclusie**

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **5.27 Inspreker 5.27**

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal 29-06-09  
Locatie: Sandenburgerlaan 4  
Bestemming (oud): Agrarisch met waarden (bouwvlak)  
Onderwerp: Het verzoek is om de bouwgrens enkele meters te verplaatsen i.v.m. de nieuw te bouwen ligboxenstal.

### **Overwegingen**

Van <inspreker> is eerder een voorstel ontvangen tot wijziging van het agrarisch bouwvlak op zijn bedrijfsperceel. Conform dat voorstel is het bouwvlak op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan begrensd. Op dit moment zijn er echter geen lopende vergunningsaanvragen bekend voor de bouw van een nieuwe ligboxenstal op onderhavige locatie. Bijvoorbeeld een milieu- en/of bouwaanvraag is niet ingediend. Daarmee is thans het verzoek nog onvoldoende concreet. Het kan dan ook niet worden gehonoreerd, zodat het agrarisch bouwvlak op de plankaart als zodanig wordt gehandhaafd.

## Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

### 5.28 Inspreker 5.28

Naam:	<Inspreker>
Wijze indienen:	Telefonisch d.d. 29-06-09
Locatie:	<u>Woestduinlaan 87 en Woestduinlaan naast nr. 85</u>
Bestemming (oud):	Maatschappelijk en deels buiten het plangebied
Onderwerp:	Woestduinlaan naast nr. 85 ligt nu buiten het bestemmingsplan. De truc die destijds is uitgehaald om aldaar een woning met praktijkruimte toe te staan is niet gelukt. Dat het nu buiten het plangebied wordt gehouden, maakt het alleen maar erger. Het moet onderdeel van De Basis blijven en in dit bestemmingsplan worden opgenomen. De Basis moet specifiek voor de oorspronkelijke doelgroep blijven behouden, zoals dat in het bestemmingsplan van 1973 is bepaald. Er komen meer oorlogsslachtoffers uit bijvoorbeeld (Afghanistan e.d.) Het is maatschappelijk niet verantwoord dat het breder wordt ingezet. Geldtekort speelt kennelijk een rol om andere plannen in te dienen. <Inspreker> was niet op de hoogte van de besluitvorming van B en W over de nieuwe ontwikkelingen. Dat er voldoende met de omgeving zou zijn gecommuniceerd wordt in die zin tegengeworpen dat de overleggen niet door de gemeente zijn georganiseerd, maar dat de eigenaar overlegsessies heeft gehouden met de directe omgeving.

## Overwegingen

Wat betreft de opmerking over het al dan niet opnemen van bedoeld perceel in het plangebied dient benadrukt te worden dat het enkele jaren geleden is afgesplitst van het terrein van BNMO De Basis, met het oogmerk er een gezondheidscentrum te realiseren. Dat door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uiteindelijk geoordeeld is dat deze ontwikkeling niet in het nog voor het perceel vigerende bestemmingsplan past, wil niet zeggen dat het perceel nu weer onderdeel van BNMO De Basis moet worden. De feitelijke situatie blijft dat het thans aan het terrein van het verzorgings- en revalidatiecentrum is onttrokken. Bovendien ligt bedoeld perceel in zijn geheel binnen de rode contour en buiten de EHS. Om deze reden is het logisch het perceel op te nemen in het plangebied van het tevens in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Doorn-Noord". Verwezen wordt in dit verband naar de in paragraaf 3.5, onder *Algemeen*, punt 2 opgenomen beantwoording.

Voor het overige wijzen wij op de beantwoording van de inspraakreactie, die door <inspreker 4.40> is ingebracht. Hierin is nader aangegeven dat besloten is het terrein van BNMO De Basis uit het plangebied te halen en daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. Te zijner tijd volgt een separate planologische procedure, met hernieuwde mogelijkheden tot inspraak. Zie hiervoor paragraaf 4.40.

## Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.



## 5.29 Inspreker 5.29

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Digitaal 29-06-09
Locatie:	<u>Woestduinlaan 87 (BNMO De Basis)</u>
Bestemming (oud):	Maatschappelijk en Natuur
Onderwerp:	De omwonenden kunnen van harte instemmen met het relatief kleinschalige en groene karakter zoals nu wordt voorgesteld in het voorontwerpbestemmingsplan. Vraag is wel of de zorgfunctionele beperking van bewoning, feitelijk relaterend aan de kernactiviteit van de BNMO, wordt gehandhaafd. Kan de gemeente inzicht verschaffen in de formele status van het gehele project?

### Overwegingen

Met instemming wordt kennis genomen van de eerste opmerking. Wij wijzen in dit verband echter op de beantwoording van de inspraakreactie, die door <inspreker 4.40> is ingebracht. Hierin is nader aangegeven dat besloten is het terrein van BNMO De Basis uit het plangebied te halen en daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. Te zijner tijd volgt een separate planologische procedure, met hernieuwde mogelijkheden tot inspraak. Zie hiervoor paragraaf 4.40.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5.30 Inspreker 5.30

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Digitaal 29-06-09
Locatie:	<u>Buntlaan 9</u>
Bestemming (oud):	Bedrijf
Onderwerp:	Onduidelijk is waarom op dit adres een bedrijfsbestemming is ingetekend.

### Overwegingen

Uit de inventarisatie, uitgevoerd voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, is gebleken dat op de bedoelde locatie een hondenschool is gevestigd. Een dergelijk gebruik betreft bedrijfsmatige activiteiten, met bijbehorende minimale richtafstanden. Daar het gaat om een bestaand gebruik, is deze als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5.31 Inspreker 5.31

Naam:	<u>&lt;Inspreker&gt;</u>
Wijze indienen:	Digitaal

Locatie: Sterkenburgerlaan naast 65  
Bestemming (oud): Agrarisch (met waarden)  
Onderwerp: Na ons telefoongesprek van maandag 29-06-2009 zend ik u mijn opmerkingen en aanvullingen op het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft de kavel direct naast Stekenburgerlaan 65 te Doorn (kadastraal nummer 7578).  
<Cliënt>, eigenaar en wonend op nummer 65, heeft in het verleden al via V.B.A. (architect) een verzoek ingediend voor het bouwen van een bedrijfshal t.b.v. zijn bedrijf gelegen naast het aanwezige bedrijfspand. Het verzoek is in het verleden afgewezen. Het stiltegebied/buitengebied loopt over de lengte as van de kavel, waardoor een niet goed bruikbaar kavel ontstaat voor het realiseren van een woning. Inmiddels heeft <cliënt> zich neergelegd bij het feit dat uitbreiding van zijn bedrijf niet mogelijk zal zijn. Nu heeft hij het voornemen om de kavel zinvol in te vullen door het bouwen van een woning, hierdoor ontstaat een goede afsluiting van de bebouwingsgrens en wordt een stuk braakliggend terrein zinvol benut. Ik wil u graag de tekening zenden maar het lukt niet om deze in dit bericht te plakken.

### Overwegingen

Het is duidelijk waarneembaar dat over de lengte as van de kavel het buitengebied van Doorn begint. Ook de provincie heeft aldaar de rode contour gelegd. Het verzoek ziet derhalve toe op het bouwen van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied. Wij achten het ongewenst hieraan mee te werken. Verwezen wordt in dat verband naar paragraaf 2.1 van de algemene beantwoording.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## 5.32 Inspreker 5.32

Naam: <Inspreker>  
Wijze indienen: Digitaal 02-07-09  
Locatie: Driebergsestraatweg  
Bestemming (oud): Niet van toepassing  
Onderwerp: Staat in het nieuwe bestemmingsplan dat het 50 km gebied op de Driebergsestraatweg voor de scholen Mitex en Het Revius begint in plaats voor huize Beatrix?  
Ik heb er al eerder naar gevraagd omdat het de kruising Driebergsestraatweg - Woestduinlaan veiliger maakt. Op het digitale plan kan ik niet zien of dit al in het nieuwe bestemmingsplan zit.

### Overwegingen

Het bedoelde gedeelte van de Driebergsestraatweg ligt niet in het plangebied. Ter plaatse is een actueel planologisch kader van kracht, het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" (2004). Via het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" wordt dat planologisch kader niet gewijzigd of herzien. Uw opmerking krijgt dan ook geen plaats in het bestemmingsplan.

### Conclusie

De mondelinge inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

# 6 Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk zijn alleen de aanpassingen weergegeven, die naar aanleiding van interne gemeentelijke reacties doorgevoerd zullen worden.

## 6.1 Beleidsveld Cultuurhistorie

### Aanpassingen

1. De toelichting wordt geactualiseerd aan de hand van verschillende (vastgestelde) nota's, zoals bijvoorbeeld de Structuurvisie 2030 "Groen dus Vitaal", de Nota Verblijfsrecreatie, de Nota cultuurhistorisch erfgoed en het Landgoederenbeleid. Ook wordt de meest recente versie van de gemeentelijke archeologische waarden- en beleidskaart in het bestemmingsplan verwerkt.
2. De afbeelding "hoofdaspecten beleidskader" uit de toelichting wordt aan het begin van hoofdstuk 2 geplaatst, vóór het rijksbeleid dus.
3. De tekst in de toelichting over de Nota cultuurhistorische hoofdstructuur "Niet van Gisteren" wordt uitgebreid met onder andere het beleid omtrent 'eisen stellen' en 'veilig stellen'.
4. De tekst uit de toelichting over het Beeldkwaliteitplan Langbroekerwetering wordt verschoven naar de paragraaf "Regionaal beleid".
5. In de toelichting wordt de tekst op pagina 27, onder "Langbroekerdijk en Stichtse Lustwarande", nader bezien en waar nodig gecorrigeerd. Tevens worden, mits noodzakelijk en/of gewenst, de gevolgen voor visie en planopzet aangevuld.
6. De tekst op pagina 27 van de toelichting over de kaderstelling landgoedontwikkeling van de voormalige gemeente Doorn wordt vervangen door een tekst, die een beschrijving bevat van het beleid uit het Landgoederenbeleid, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
7. In paragraaf 3.10 van de toelichting worden de afkortingen zo veel mogelijk uitgeschreven. Ook wordt de conclusies voor de visie en planopzet nader bezien.
8. Op pagina 103 van de toelichting wordt bij het punt "geen uiterlijk vertoon" de uitleg toegevoegd dat het gaat om reclame-uitingen in allerlei vormen.
9. Aan de toelichting wordt als bijlage een overzichtslijst toegevoegd van de in het plangebied voorkomende rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Ook zal, zoals al in paragraaf 3.1 is aangegeven (Archeologie, onder 1, punten A en B), de regeling voor de omgang met archeologische waarden aangepast worden, en wel conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Hierin wordt ook de planologische bescherming van de niet-wettelijk beschermde AMK-terreinen meegenomen.
10. Nader bezien wordt welke begrippen uit de regels nog in de begripsbepalingen opgenomen moeten worden. Het gaat alleen om die begrippen, die verderop in de regels worden gehanteerd en een omschrijving behoeven, omdat de betekenis anders is dan het normaal taalgebruik of het begrip daar niet in voorkomt.
11. Nagegaan wordt of, en waar, er binnen het plangebied te beschermen aardkundige waarden aanwezig zijn. Indien zij in het kader van dit bestemmingsplan wezenlijk van belang zijn, wordt de ligging hiervan zichtbaar gemaakt op de afbeelding "Bodem" uit paragraaf 3.1 van de toelichting.

## 6.2 Beleidsveld Ruimtelijke Ordening

### Aanpassingen

1. Ten aanzien van de locatie Buntlaan 7-9 is buiten de termijn van ter inzage een mondelinge inspraakreactie ontvangen (18 augustus 2009). Desondanks dienen naar aanleiding hiervan een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht, nu bij nader inzien blijkt dat het bestemde aantal bedrijfswoningen en de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten dienste van de aldaar aanwezige hondenschool niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Bij de aanpassing zal er bovendien rekening moeten worden gehouden met het gegeven dat volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" voor hondendressuurterreinen een minimale geluidsafstand van 50 meter geldt tot naburige burgerwoningen. Het uitgangspunt is dat er voor de locatie uiteindelijk een bedrijfsbestemming (Buntlaan 9) alsmede een afzonderlijke woonbestemming (Buntlaan 7) moet gelden, met de mogelijkheid van tenminste één bedrijfswoning. Daarnaast is gebleken dat de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in totaal 255 m<sup>2</sup> bedraagt. In artikel 4.1 sub a van de regels wordt de tabel hierop aangepast. Op de plankaart is een en ander al juist opgenomen.
2. Met betrekking tot de percelen Molenweg 13 en 15, waar een dubbel woonhuis staat, is maatwerk nodig. In verband met de stankcirkel, behorend bij het agrarisch bedrijf op het perceel Molenweg 11 wordt op de plankaart en via de regels geregeld dat de woningen bij nieuwbouw niet verder naar voren kunnen worden gebouwd. Voor bijgebouwen geldt dit in voorkomend geval niet.
3. De wijzigingsbevoegdheid naar "Sport" na beëindiging van het agrarisch bedrijf (artikel 3.6.10 van de regels) en de bijbehorende aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" worden uit de regels respectievelijk van de plankaart verwijderd. Het op de betreffende locaties realiseren van een dergelijke bestemmingswijziging vinden wij niet langer gewenst.
4. Omdat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat dat 800 m<sup>2</sup> sloop voldoende is, indien een bedrijf gelegen is in extensiveringsgebied, wordt deze oppervlakte overgenomen in artikel 3.6.6 van de regels, gekoppeld aan de op de plankaart opgenomen aanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied".
5. De term "bedrijfspercelen" en de verwijzingen naar de bijbehorende bestemmingsomschrijvingen in de artikelen 5.3.1, 6.3.1, 7.3.1, 8.3.1, 9.3.1 en 11.1.1 van de regels worden nader bezien.
6. In artikel 7.1 van de regels staan in de tabel onder a de plus- en mintekens inzake de ligging in de EHS precies andersom dan het feitelijk is. De plustekens worden derhalve veranderd in mintekens en vice versa.
7. Voor zover relevant wordt de toelichting geactualiseerd aan de hand van de (vastgestelde) Structuurvisie, het Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied+, het Landgoederenbeleid, het paardenbeleid en de Nota Verblijfsrecreatie.
8. Aan de toelichting wordt een beschrijving toegevoegd van het beleid uit de vastgestelde Notitie inzake de beoordeling van aanvragen voor medewerking bij het realiseren van Bed&Breakfast-faciliteiten. Dit beleid wordt, voor zover dat noodzakelijk en gewenst is, doorvertaald in de begripsbepalingen en algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan. Waar nodig worden ook de bestemmingsregels hierop aangepast.
9. Aan hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels (Algemene regels,) wordt een artikel toegevoegd betreffende "Algemene procedureregels". Hierin wordt bepaald dat voor de toepassing van alle in het plan opgenomen ontheffingsbevoegdheden een termijn van terinzage wordt gehanteerd van twee weken. In navolging hierop zullen alle ontheffingsbevoegdheden zodanig aangepast worden, dat niet langer naar Afdeling 3.4 Awb wordt verwezen, maar de toegevoegde algemene procedureregels.

10. In aanvulling op paragraaf 2.3 van de Algemene beantwoording zal aan de ontheffingsbevoegdheden, ten behoeve van het gebruiken van gronden behorende bij bedrijfswoningen en bij woningen als bedoeld in artikel 16 van de regels, als paardenbak een bepaling toegevoegd worden met betrekking tot het verlichten van paardenbakken. Uitgangspunt hiervoor is de Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.
11. Voorliggende commentaarnota dient ter afronding van de inspraak- en overlegprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2009". Op 13 juli 2010 heeft deze nota bestuurlijk fiat heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders. In navolging hierop kan gestart worden met de terinagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het is de bedoeling dat de vaststelling van het plan aan het einde van ditzelfde kalenderjaar plaatsvindt. Om die reden is de keuze gemaakt de naam van het bestemmingsplan te wijzigen in "Buitengebied Doorn 2010".

