



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen,
incl. Nota van wijzigingen en Ambts-
halve aanpassingen

**Bestemmingsplan Buitengebied
Doorn 2011**

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	6
2	Algemene beantwoording	8
2.1	Groen dus vitaal, structuurvisie 2030	8
2.2	Woningen, woninginhoud en goothoogte	9
2.3	Uitbreiding en/of vergroting agrarisch bouwvlak	11
2.4	Paardenbakken	13
2.5	Ecologische Hoofdstructuur (EHS)	14
2.6	(Nieuwe) bouwplannen	15
2.7	Voortoets Natura 2000 (externe werking)	18
2.8	Flexibiliteit in het bestemmingsplan	20
2.9	Archeologische verwachtingswaarden binnen het (agrarisch) bouwvlak	21
3	Zienswijzen	23
3.1	Reclamant 3.1	23
3.2	Reclamant 3.2	33
3.3	Reclamant 3.3	41
3.4	Reclamant 3.4	44
3.5	Reclamant 3.5	50
3.6	Reclamant 3.6	52
3.7	Reclamant 3.7	58
3.8	Reclamant 3.8	59
3.9	Reclamant 3.9	60
3.10	Reclamant 3.10	61
3.11	Reclamant 3.11	65
3.12	Reclamant 3.12	66
3.13	Reclamant 3.13	70
3.14	Reclamant 3.14	72
3.15	Reclamant 3.15	73
3.16	Reclamant 3.16	74
3.17	Reclamant 3.17	76
3.18	Reclamant 3.18	77
3.19	Reclamant 3.19	80
3.20	Reclamant 3.20	84
3.21	Reclamant 3.21	85
3.22	Reclamant 3.22	86
3.23	Reclamant 3.23	87
3.24	Reclamant 3.24	96
3.25	Reclamant 3.25	97
3.26	Reclamant 3.26	98
3.27	Reclamant 3.27	102
3.28	Reclamant 3.28	104

3.29	Reclamant 3.29	104
3.30	Reclamant 3.30	105
3.31	Reclamant 3.31	110
3.32	Reclamant 3.32	113
3.33	Reclamant 3.33	114
3.34	Reclamant 3.34	121
3.35	Reclamant 3.35	122
3.36	Reclamant 3.36	124
3.37	Reclamant 3.37	126
3.38	Reclamant 3.38	133
3.39	Reclamant 3.39	139
3.40	Reclamant 3.40	142
3.41	Reclamant 3.41	147
3.42	Reclamant 3.42	149
3.43	Reclamant 3.43	152
3.44	Reclamant 3.44	160
3.45	Reclamant 3.45	163
3.46	Reclamant 3.46	166
3.47	Reclamant 3.47	169
3.48	Reclamant 3.48	170
3.49	Reclamant 3.49	171
3.50	Reclamant 3.50	172
3.51	Reclamant 3.51	173
3.52	Reclamant 3.52	173
3.53	Reclamant 3.53	174
3.54	Reclamant 3.54	175
3.55	Reclamant 3.55	176
3.56	Reclamant 3.56	177
4	Nota van wijzigingen	181
5	Ambtshalve aanpassingen	192
5.1	Aanpassingen algemeen	192
5.2	Aanpassingen per lokatie	194

1 Inleiding

Deze Nota Zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 augustus 2010 gedurende een periode van zes 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. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 56 schriftelijke zienswijzen ontvangen, waarvan 55 ontvankelijk zijn en 1 zienswijze na de termijn van terinzagelegging is ingediend en mitsdien buiten beschouwing dient te blijven.

Van de 56 schriftelijke zienswijzen zijn er 13 afkomstig van instanties.

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 3.

De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota Zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 4 betreft de specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de Nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, zijn er bij de gemeente enkele reacties van interne afdelingen gekomen en zijn ook nog enkele kleine onvolkomenheden geconstateerd. In hoofdstuk 5 is opgenomen hoe hier mee is omgegaan. Dit wordt ambtshalve verwerkt in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze Nota Zienswijzen en bestuurlijk fiat van door het college van B&W wordt het ontwerpbestemmingsplan samen met de nota zienswijzen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Voorafgaande aan de raadsbehandeling kan desgewenst ingesproken worden in de commissievergadering.

De raad kan het plan gewijzigd vaststellen. Na vaststelling wordt het plan aangepast tot het definitieve bestemmingsplan.

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, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen.

Leeswijzer

Waar in deze nota wordt gesproken over “verbeelding” betreft dit in feite de bestemmingsplankaart. In de nieuwe Wro is deze term gewijzigd.

Waar nog wordt gesproken over een aanlegvergunning, is sinds 1 oktober 2010 deze term vervangen door de term: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Gemakshalve noemen wij dit in de nota een 'omgevingsvergunning' en noemen wij het voormalige 'aanlegvergunningstelsel' een 'regeling'.

Waar nog wordt gesproken over een bouwvergunning, is sinds 1 oktober 2010 deze term vervangen door omgevingsvergunning, voor een bouwactiviteit.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 3.1, Reclamant 3.2, enz. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'ge-anonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papieren' versie van de Nota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 3.1, Reclamant 3.2, enz.) horen.

2 Algemene beantwoording

Uit diverse zienswijzen 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 Groen dus vitaal, structuurvisie 2030

Overwegingen

De Structuurvisie 2030 is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is een zestal gemeentebrede thema's opgenomen waarvoor diverse opgaven zijn geformuleerd. De thema's gaan over natuur, cultuurhistorisch erfgoed, duurzame bereikbaarheid, leefbare dorpen, vrijetijdsbesteding en maatwerk voor wonen en werken.

De gemeente is verder opgedeeld in drie deelgebieden. Voor Doorn zijn de volgende van belang: 'De lage landen' (Langbroekerweteringgebied), waar landbouw een belangrijke rol speelt, gecombineerd met functies als cultuurhistorie, landschap, natuur en recreatie. 'De hoge rug' heeft natuur als hoofddaccent. Het bos tussen Doorn en Zeist behoort tot de robuuste hoofdstructuur. Tenslotte zijn er de 'Gemengde zones', waar naar een duurzame functiemenging wordt gestreefd, dat om maatwerk vraagt. Dit gebied ligt tussen de gebieden 'De lage landen' en 'De hoge rug' in.

In de procedure tot vaststelling van de structuurvisie is door diverse eigenaren van bospercelen ingebracht om onder voorwaarden een bouwmogelijkheid op te nemen voor het kunnen onderhouden van bospercelen. De raad heeft hieromtrent het volgende overwogen: De visie gaat uit van "Groen dus vitaal". Een hoge kwaliteit van de natuurwaarden wordt nagestreefd. In de zones met hoge natuurwaarden (zoals zone 1.1) gaan we terughoudend om met stedelijke ontwikkelingen en zal altijd sprake moeten zijn van maatwerk. Als het onderhouden van bosgebied problemen geeft, kan de eigenaar zijn perceel bosgebied eventueel te koop aanbieden aan natuurorganisaties. Daarnaast kan wellicht een beroep worden gedaan op het subsidiestelsel Natuur en Landschapsbeheer. Hiervoor is het natuurbeheerplan provincie Utrecht 2009 vastgesteld.

Conclusie

In de zones met hoge natuurwaarden (zoals zone 1.1) gaan we terughoudend om met stedelijke ontwikkelingen en zal altijd sprake moeten zijn van maatwerk.

2.2 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 bouw mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied te benutten, om zo aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking zo veel mogelijk te vermijden. Tevens wordt gestreefd 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 zienswijzen wordt echter 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 al bestaande burger- en agrarische bedrijfswoningen zijn in het ontwerpbestemmingsplan 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 verbeelding 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 m³. 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 dat plan waren alle burgerwoningen niet positief bestemd en vielen daardoor onder het overgangsrecht.

In vele gevallen is echter sprake van bestaande burger- of (agrarische) bedrijfswoningen met een grotere of kleinere inhoud dan 600 m³. 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. Bij amendement is bepaald dat een drietal woon- (voeger: Villa-) bestemmingen een grotere inhoudsmaat mogen hebben dan bestaand. Deze nemen we -per adres en huisnummer- op in de tabel van artikel 16. Ook komt het voor dat de inhoud van bestaande woningen kleiner is dan de standaardmaat van 600 m³. In een enkel geval is het ongewenst dat deze tot 600 m³ 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 aantal zienswijzen wordt erop gewezen dat in het ontwerpbestemmingsplan een wel 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 zijn juiste adressen en inhoudsmaten gedestilleerd en in voorkomend geval overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Als maximale goothoogte voor burgerwoningen is in het ontwerpbestemmingsplan 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 groter respectievelijk hoger zijn dan hetgeen is toegestaan volgens het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 de bestaande maatvoering mag worden aangehouden. Voor burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfswoningen met een grotere

bestaande inhoudsmaat of goothoogte is in de desbetreffende artikelen al een tabel opgenomen met de maximaal toegestane maatvoering.

In het gehele plangebied zijn vele woningen ontsloten op de openbare weg door middel van een inrit die in de bestemming 'natuur' is gelegen.

In de bestemming 'natuur' zijn vele werkzaamheden vergunningplichtig.

Indien aan de bestaande inritten werkzaamheden verricht moeten worden, valt dit onder het normale beheer en onderhoud, waarvoor ingevolge artikel 34 lid 2 geen vergunning nodig is.

Het opnemen van inritten op de verbeelding om onnodige vergunningplichtige situaties te voorkomen, schiet zijn doel voorbij en is mitsdien niet noodzakelijk.

Conclusie

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

2.3 Uitbreiding en/of vergroting agrarisch bouwvlak

Overwegingen

Toekenning bouwvlakken

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de verbeelding 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 sleuf-silo's, 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 verbeelding 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 opper-

vlakke 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 zienswijzen is gevraagd om een andere vorm of een grotere oppervlakte voor het bouwvlak, zoals thans opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. 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 zienswijzen verwijzen naar mogelijk toekomstige uitbreidingsplannen van het agrarisch bedrijf als reden voor een vormverandering en/of vergroting van het agrarisch bouwvlak, opgenomen op de verbeelding. 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 (hoepel-bepaling). 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 al 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 verbeelding 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 op basis van de milieuvergunning 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 Voorvoets 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.

2.4 Paardenbakken

Overwegingen

De gemeente is van oordeel dat paardenbakken zijn gebonden aan het landelijk gebied en daarom hier in principe thuishoren. Daarentegen kunnen paardenbakken wel een “rommelige” uitstraling met zich meebrengen, vanwege bijvoorbeeld de positionering, het materiaalgebruik en de aanwezigheid van bijbehorende voorzieningen.

- Al aanwezige paardenbakken bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn toegestaan, ongeacht of deze bij een burgerwoning of een agrarisch bedrijf staan.
- Voor nieuwe, nog op te richten paardenbakken geldt dat de gemeente hier zorgvuldig mee wil omgaan om een verdergaande “verrommeling” te voorkomen. Binnen

het agrarisch bouwvlak is dit rechtstreeks mogelijk. Een afwijkingmogelijkheid voorziet in het oprichten van paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak en bij burgerwoningen. Aan deze afwijking zijn voorwaarden verbonden, die onder andere ook toezien op de beeldkwaliteit. 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.

Bij amendement is het volgende besloten:

- o Het plaatsen en gebruik van lichtmasten bij paardenbakken is niet toegestaan;
- o De oppervlakte van de bij de woning behorende gronden dient tenminste 1 hectare te bedragen;
- o De afmeting van de paardenbak is met een afmeting van 20x40 meter gemaximeerd tot 800 m².

Daarnaast is door middel van een nadere eisenregeling aangegeven dat bij de aanleg van nieuwe paardenbakken rekening moet worden gehouden met het landschapstype waarbinnen de paardenbak wordt opgericht. Een directe, juridische koppeling aan het beeldkwaliteitplan Kromme Rijn + wordt in het bestemmingsplan niet gemaakt, omdat dit beeldkwaliteitplan nog niet is vastgesteld.

Paardenbakken en bijbehorende voorzieningen komen in enkele zienswijzen aan bod. Gewezen wordt op het aanduiden van aanwezige paardenbakken en een longeercirkel op de verbeelding. De systematiek van dit bestemmingsplan is erop gericht de bestaande situatie zo veel mogelijk positief te bestemmen, aangezien dit past bij het in beginsel conserverende karakter van het plan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt, daar waar nodig, conform deze algemene beantwoording aangepast en leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de regels:

- Aan artikel 29, lid 29.7 wordt de bepaling h toegevoegd, die luidt als volgt:
 - h. bij situering en inpassing van de paardenbak op gronden met de bestemming 'Waarde -Ecologie' wordt gelet op het voorkómen van mogelijke significante aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van die gronden.

2.5 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Overwegingen

De EHS wordt gevormd door EHS-bestaande natuur, EHS-nieuwe natuur, EHS-overig en ecologische verbindingszones. In het ontwerpbestemmingsplan 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 afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dan wel omgevingsvergunningsvereiste.

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 verbeelding 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.

Conclusie

De EHS is op de verbeelding en in de regels opgenomen, in de vorm van een dubbelbestemming. Voor de EHS verbindingzones verwijzen wij naar de aanduiding op de ontwikkelingskaart.

2.6 (Nieuwe) bouwplannen

Overwegingen

Enkele zienswijzen zien toe op de bebouwingsmogelijkheden die met het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan 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 al 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 m³, vergroting van bijgebouwen bij woningen tot 50 m², uitbreidingen van instellingen tot 150 m², uitbreidingen van bedrijfsgebouwen tot 100 m² en niet meer dan 15% en uitbreidingen van bestaande parkeerterreinen tot 150 m².

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 verbeelding 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 ontwerpbestemmingsplan 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 afwijkingsmogelijkheden voor uitbreiding. In de betreffende afwijkingsbevoegdheden is opgenomen dat, indien de functie in de EHS ligt en het niet gaat om een uitbreiding van geringe omvang, deze afwijking 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 ontwerpbestemmingsplan 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 al verguningsaanvragen 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 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 Provinciale Ruimtelijke Verordening 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 toegestaan. 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 enkele in of nabij de EHS gelegen functies geven de zienswijzen aanleiding de hiervoor in het ontwerpbestemmingsplan 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 afwijking 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 verbeelding 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 zienswijzen worden de eventueel aan te brengen wijzigingen in het plan specifiek benoemd.

2.7 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 voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010". Het gaat hier om een Voortoets Natura 2000, die beschouwd kan worden als een 1^e fase van de toetsing van het bestemmingsplan aan de Natuurbeschermingswet 1998, ook wel 1^e 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, aanlegactiviteiten, 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 wordt ingevuld. 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. Significant negatieve effecten kunnen op grond van de beschrijvingen in het bestemmingsplan daarom niet worden uitgesloten. Significante effecten kunnen optreden op habitattypen, habitatrichtlijnsoorten 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 negatief 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 melk-rundveehouderijen. Deze formulering richt zich op het "habitattoetsgedeelte".

Het wijzigen mag slechts geschieden, indien vaststaat dat daarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend;

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

Conclusie

De resultaten van de Voortoets Natura 2000 zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de conclusies en aanbevelingen van de Voortoets bestond het voornemen om in de regels de bouwregels en/of de afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden aan te passen, voor zover zij activiteiten betreffen die (een toename van) stikstof of (optische) verstoring met zich meebrengen of mee kunnen brengen.

Het uitgangspunt daarbij was om ten aanzien van die activiteiten te bepalen dat het verlenen van een vergunning of afwijking, 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.

Echter, in het kader van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is door de Invoeringswet Wabo de Natuurbeschermingswet (Nbw) gewijzigd. In het nieuwe artikel 47b Nbw is nu de koppeling tussen 'omgevingsvergunning' en 'Nbw-vergunning' wettelijk geregeld. Dat betekent dat de (verplichtende) voorwaarden in de planregels dienen te worden geschrapt, althans voor zover het 'omgevingsvergunningen' betreft, te weten 'omgevingsvergunningen voor het bouwen' (voorheen: bouwvergunningen), 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunningen) en 'omgevingsvergunningen om af te wijken' (voorheen: ontheffingen). Bij wijzigingsbevoegdheden blijven de voorwaarden staan, het gaat daarbij immers niet om 'omgevingsvergunningen'.

2.8 Flexibiliteit in het bestemmingsplan

Overwegingen

In een aantal zienswijzen wordt aangekaart dat het bestemmingsplan niet flexibel genoeg is, om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen, waarmee het platteland vitaal en leefbaar zal blijven. In één zienswijze wordt aangekaart dat het bestemmingsplan juist té flexibel is, waardoor bepaalde landschappelijke en natuurwaarden mogelijk in het geding kunnen komen.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 'behoud door ontwikkeling'. Het karakter van het plan is enerzijds voornamelijk van conserverende aard (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.

Hierbij is het gewenst ook in het oog te houden dat plannen voldoende ruimte moeten bieden aan nieuwe ontwikkelingen en voor initiatieven van grondgebruikers of overheid. In onze samenleving gaan de ruimtelijk relevante ontwikkelingen zo snel, dat veel plannen snel verouderen en niet meer bruikbaar zijn om de ruimtelijk relevante ontwikkelingen te sturen. De wetgever heeft met dat gegeven rekening gehouden door mogelijkheden te scheppen om in concrete gevallen toch voldoende sturende werking te hebben. Deze sturende werking kan onder andere worden bereikt door het aanbrenge van flexibiliteitsconstructies. Als zodanig zijn onder meer te beschouwen bevoegdheden tot (tussentijdse) wijzigingen, tot het op latere tijdstip uitwerken van plannen en tot het verlenen van omgevingsvergunningen voor (binnenplanse) afwijkingen. Het opnemen van deze flexibiliteitsbepalingen biedt de mogelijkheden om bij uitvoering van het plan aan (veranderde) beleidsinzichten medewerking te verlenen.

Conclusie

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

2.9 Archeologische verwachtingswaarden binnen het (agraris) bouwvlak

Overwegingen

In diverse zienswijzen wordt het verzoek gedaan om (agraris) bouwvlakken te vrijwaren van de archeologische verwachtingswaarde dan wel archeologisch onderzoek. Motivatie hiervoor is dat een groot deel van het bouwvlak al bebouwd is en/of de grond al geroerd is. Daarnaast levert de archeologische verwachtingswaarde binnen bouwvlakken problemen op met het kunnen bouwen van benodigde opstallen die (mogelijk) nodig zijn in het kader van een gezonde bedrijfsvoering.

Tevens wordt verzocht om de kosten voor archeologisch onderzoek breed maatschappelijk op te pakken, in plaats van dit slechts ten koste van de initiatiefnemer ten laste te laten komen.

In reactie hierop delen wij het volgende mee. De Utrechtse Heuvelrug is een archeologisch zeer rijk gebied. Deze rijkdom uit zich bijvoorbeeld in het grote aantal terreinen dat een monumentale status bezit, zogenaamde AMK-terreinen (AMK = Archeologische Monumenten Kaart). Op het grondgebied van de gemeente bevinden zich 103 geregistreerde AMK-terreinen, variërend van 'van archeologische waarde' tot 'zeer hoge archeologische waarde', waarvan 29 wettelijk beschermd zijn. Daarnaast zijn er in het nationale Archeologisch Informatie Systeem (Archis) 767 archeologische vondstmeldingen en waarnemingen geregistreerd in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente Utrechtse Heuvelrug hecht grote waarde aan de cultuurhistorische en archeologische rijkdom van haar grondgebied, en daarom neemt zij de verantwoordelijke taak een evenwichtig en passend beleid te ontwikkelen ter bescherming van deze archeologische

waarden zeer serieus. Inherent aan deze taak ziet de gemeente haar rol als voorlichter, een evenwichtig en passend beleid in een inzichtelijk en begrijpelijk beleid.

De gemeente heeft in totaal zeven soorten archeologische waarden als van grote betekenis voor de Utrechtse Heuvelrug aangemerkt; te weten de historische kernen van de verschillende dorpen, de Grebbelinie, de landgoederen van de Stichtse Lustwarande, grafheuvels (en de omringende zone), de ontginningsassen in de copeontginningen, de (vroeg)middeleeuwse landroutes en terreinen die een monumentale status hebben (zogenaamde AMK-terreinen). Niet alleen de vindplaatsen die op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK-terreinen) staan worden van belang geacht voor de cultuurhistorische en archeologische identiteit, maar alle zeven archeologische waarden vormen een essentieel onderdeel.

Ten aanzien van de opmerkingen van enkele agrariërs dat binnen de bouwvlakken de archeologische onderzoeksverplichting niet zou moeten gelden, merken wij het volgende op.

De dubbelbestemming archeologie is opgenomen, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de grond dusdanig geroerd is dat het archeologisch niveau is verdwenen. Uit onderzoek is gebleken dat dit voornamelijk het geval is op terreinen waar de bodem tot ca 1 m of meer onder maaiveld is verstoord, bijvoorbeeld onder sportvelden.

Opvallend genoeg is gebleken dat door de bodemopbouw op de flanken van de stuwwal de aanwezige bebouwing geen indirecte aanwijzing is voor verstoring. Daarom kan er in deze gemeente, in tegenstelling tot omringende gemeenten met een andere landschappelijke opbouw, niet zonder onderzoek vanuit worden gegaan dat de bodem onder bouwvlakken is geroerd.

De hoogte van diverse vrijstellingsgrenzen variërend van 100.000 m² tot 50 m² zijn bewust gekozen om ontwikkelingen in agrarisch gebied niet nodeloos te belasten. Echter wanneer de kans op verstoren van belangrijke archeologische vindplaatsen groot of zeer groot is, is gekozen voor een lagere vrijstelling ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Er zijn in het buitengebied voldoende locaties waar de vrijstellingsgrens veel hoger ligt.

Ten aanzien van het principe 'de veroorzaker betaalt' wordt tevens het volgende opgemerkt. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (dit verdrag regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing daarvan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Dat laatste gebeurt volgens het principe 'de veroorzaker betaalt'. Omdat dit wettelijk is vastgelegd, kan hier niet van worden afgeweken.

Conclusie

Op grond van deze algemene beantwoording behoeft het plan geen aanpassing.

3 Zienswijzen

3.1 Reclamant 3.1

Zienswijze

Geachte raad,

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft met ingang van 13 augustus 2010 het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" ter inzage gelegd. Wij zijn hiervan bij brief van 9 augustus jl. in kennis gesteld.

Voor de goede orde wijzen wij er volledigheidshalve op dat de hiervoor genoemde kennisgeving op grond van de bepalingen in artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in ieder geval langs elektronische weg dient te geschieden, hetgeen in dit geval is nagelaten. Met nadruk vragen wij aandacht voor het nauwkeurig naleven van de wettelijke bepalingen over kennisgevingen aan de provincie omtrent de terinzagelegging (c.q. vaststelling) van (ontwerp)bestemmingsplannen. Deze kennisgevingen langs elektronische weg moeten gericht worden aan: secretariaatGRO@provincie-utrecht.nl.

Op grond van het hierna omschreven provinciaal ruimtelijk beleid brengen wij hiermee onze zienswijzen en opvattingen ten aanzien van dit ontwerpplan naar voren.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS; voorheen Streekplan Utrecht 2005-2015).

In de provinciale Beleidslijn nieuwe Wro (Beleidslijn; PS 23 juni 2008) zijn de provinciale ruimtelijke belangen benoemd, zoals bedoeld in de Wro. Ter borging en realisering van deze belangen zal de provincie zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2009 (PRV), die op 24 december 2009 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen met als doel om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

II. Planbeoordeling/zienswijzen

Bij brief van 6 juli 2009 (nummer 2009INT245285) is van provinciezijde in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een reactie gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2009". In de gemeentelijke "Commentaarnota" is het gemeentelijke commentaar op deze provinciale reactie weergegeven. Deze gemeentelijke nota hebben wij mede betrokken bij onze beoordeling van het nu ter inzage liggende ontwerpplan.

In algemene zin stellen wij vast dat in meer of mindere mate - al dan niet voldoende adequaat - aan het merendeel van de van provinciezijde naar voren gebrachte opmerkingen over het voorontwerpplan tegemoet is gekomen. Voorts constateren wij dat naar

aanleiding van de van de diverse zijden naar voren gebrachte reacties op het voorontwerpplan diverse (niet-ingrijpende) wijzigingen, aanpassingen en aanvullingen in het plan zijn aangebracht.

Mede met inachtneming van de hiervoor geschetste achtergrond hebben wij moeten vaststellen dat het ter inzage gelegde ontwerpplan op een klein aantal specifieke onderdelen strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk belang bevat. Het ontwerpplan geeft ons dan ook aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van een tweetal onderdelen van het plan. Daarnaast vragen wij nadere aandacht voor twee andere specifieke aspecten van het plan.

1

1. Paardenbakken en bijbehorende voorzieningen bij burgerwoningen.

Wij hebben moeten constateren dat in het ontwerpplan een ruime(re) regeling voor paardenbakken en bijbehorende bouwwerken is opgenomen. In het voorontwerpplan werden deze voorzieningen slechts toegestaan bij agrarische bouwvlakken. In het voorontwerpplan is de desbetreffende ontheffingsmogelijkheid (artikel 29.7) zodanig uitgebreid dat - onder voorwaarden - ook een paardenbak bij burgerwoningen kan worden toegestaan.

Mede met het oog op de bescherming van de in het plangebied voorkomende landschappelijke waarden en landschapstypen kunnen kritische vragen en kanttekeningen bij deze ontheffingsmogelijkheid worden geplaatst. Teneinde ongebreidelde wildgroei van paardenbakken en bijkomende voorzieningen in het buitengebied zoveel mogelijk tegen te gaan dringen wij er dan ook op aan in ieder geval uiterste terughoudendheid te betrachten bij de toepassing van deze ontheffingsmogelijkheid en deze bijvoorbeeld alleen toe te staan bij agrarische bedrijven, bij clusters van woningen of bij andere geconcentreerde vormen van bebouwing. Wij geven u hierbij in overweging zo mogelijk op basis van een Beeldkwaliteitsplan nadere voorwaarden en eisen te stellen aan een goede landschappelijke inpassing van deze voorzieningen. Voorts zijn wij van opvatting dat (waarbij vooral gedacht moet worden aan bijvoorbeeld lichtmasten) bij woningen in (of nabij) de Ecologische Hoofdstructuur niet zal leiden tot significante aantasting van wezenlijke waarden of kenmerken van het gebied. Bij handhaving van de betrokken regeling zal deze in onze optiek dan ook in ieder geval moeten worden uitgebreid met de beperkende voorwaarde van een nee-tenzij toets voor zover sprake is van ligging in of nabij de zogenoemde groene contour.

2

2. Uitbreidingsmogelijkheden bestaande niet-agrarische functies.

Zoals ook al werd aangegeven in de provinciale vooroverlegreactie, zijn wij van opvatting dat over het geheel genomen sprake is van een voldoende adequate regeling wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden voor de in het plangebied aanwezige niet-agrarische functies. Deze (conserverende) regeling en de gehanteerde uitgangspunten sluiten in principe goed aan bij het provinciaal ruimtelijk beleid. Zoals in de plantoelichting en ook in de gemeentelijke commentaarnota voldoende helder is uiteengezet en beargumenteerd, wordt in het plan - met uitzondering van enkele specifieke incidentele gevallen - in beginsel uitgegaan van een positieve bestemming van de (rechts) bestaande bedrijfsbebouwing. Via een ontheffingsmogelijkheid kan deze bestaande bebouwing - onder voorwaarden - met maximaal 20% worden uitgebreid. In grote lijnen heeft het provinciale nee, tenzij beleid voor bestaande functies binnen of in de nabijheid

van de zogenoemde groene contour hierbij in de vorm van specifieke beperkende voorwaarden in voldoende mate vertaling in de voorschriften gekregen.

Het maximale uitbreidingspercentage van 20% is in overeenstemming met artikel 4.7 van de PRV. Wij hebben echter moeten constateren dat in een klein aantal gevallen feitelijk sprake is van een rechtstreekse uitbreiding van de bebouwing met 20% (bij recht toegekend). Aangezien ook in deze gevallen nog eens een beroep op de ontheffingsmogelijkheid zou kunnen worden gedaan, is in deze gevallen naar ons oordeel sprake van te ruime en ongewenste uitbreidingsmogelijkheden. Dit geldt in ieder geval voor de volgende specifieke functies/locaties:

- loodgietersbedrijf Sterkenburglaan ong. (tabel bij artikel 4.1: bestemming "Bedrijf");
- restaurant Dribergsestraatweg 54 (tabel bij artikel 7.1: bestemming "Horeca");
- kantoor Langbroekerweg 20a (tabel bij artikel 8.1: bestemming "Kantoor").

Gelet op de in dit bestemmingsplan gehanteerde systematiek vermoeden wij dat deze "dubbele" uitbreidingsmogelijkheid in deze gevallen op een misverstand berust. Met gelet op het provinciaal ruimtelijk belang vinden wij het wél essentieel dat deze (en mogelijk ook andere soortgelijke) omissies op adequate wijze worden gecorrigeerd.

In het verlengde van deze zienswijzen vragen wij nog expliciet uw aandacht voor de volgende aspecten en verzoeken wij u het plan op deze onderdelen nader aan te passen.

3. Archeologie.

3

Het veiligstellen en in stand houden van (bekende en te verwachten) archeologische waarden is in de provinciale Beleidslijn expliciet als provinciaal ruimtelijk belang aangemerkt (aandachtsgebied 5, sub 4). Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat op de bij artikel 3.3 van de PRV behorende kaart is aangeduid als "Eisen stellen Cultuurhistorische hoofdstructuur archeologie" (ligging in de Limes). In artikel 3.3.1 van de PRV is hierover het volgende bepaald: "Een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als "Eisen stellen cultuurhistorische waarden archeologie" bevat bestemmingen en regels die het behoud van de in het plangebied aanwezige archeologische waarden waarborgen".

In de provinciale vooroverlegreactie zijn met het oog op het hiervoor aangeduide provinciaal ruimtelijk belang onder meer de volgende opmerkingen gemaakt:

- AMK-terreinen staan niet aangegeven op de plankaart.
- Voor de niet wettelijk beschermde AMK-terreinen, dat wil zeggen alle AMK-terreinen met uitzondering van die met de status "Zeer hoge waarde - beschermd", dienen aparte regels te worden opgenomen, zonder 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.
- In het verlengde van deze opmerkingen is gepleit voor een verwijzing naar de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, die op dat moment door ADC Heritage werd opgesteld.

Het doet ons genoeg te constateren dat aan een groot deel van de provinciale opmerkingen tegemoet is gekomen en dat - gerelateerd aan de (inmiddels vastgestelde) gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart - nu een vijftal dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" in de planregels is opgenomen. In deze dubbelbestemmingen

zijn - afhankelijk van de aard van de te beschermen waarden - verschillende vrijstellingen opgenomen voor bodemingrepen met een omvang variërend van 50 m², 100 m², 150 m², 1000 m² en 10 ha.

Tegelijkertijd stellen wij hierbij vast dat in deze aangepaste regeling helaas niet het provinciale standpunt is overgenomen dat het hanteren van een ondergrens voor AMK-terreinen als bijzonder ongewenst moet worden aangemerkt.

Voor de goede orde zetten wij in dit verband nogmaals uiteen om de volgende redenen grote waarde te hechten aan het op nul zetten van de ondergrens op AMK-terreinen:

- De terreinen van archeologische waarde betreffen bekende veelal gewaardeerde vindplaatsen, die behoud behoeven (terreinen die geregistreerd staan op de Archeologische Monumentenkaart en gebieden waar uit onderzoek is gebleken dat er archeologische waarden aanwezig zijn). Wanneer ingrepen kleiner dan 50 m² worden toegestaan, wordt de vindplaats niet beschermd door behoud in situ (in de bodem) noch ex situ (opgraven).
- Het bij voorbaat vrijstellen van een onderzoekspllicht van alle ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 50 m² kan op termijn tot gevolg hebben dat een gewaardeerde vindplaats aan waarde heeft ingeboet, of geheel of gedeeltelijk uit de bodem is verdwenen zonder dat daar opgravingsgegevens tegenover staan.
- Het behoud van bekende vindplaatsen is maatwerk: na afweging van de kenmerken van het specifieke terrein en de voorgenomen plannen kan worden bepaald of het noodzakelijk is om archeologische maatregelen te treffen voor de voorgenomen verstorende ingreep. Dit betekent dat de archeologische adviseur van de gemeente in specifieke gevallen en goed onderbouwd ook kan oordelen dat archeologische maatregelen, zoals behoud ex situ door opgraven of behoud in situ door planaanpassing, niet noodzakelijk zijn. Het opnemen van een ondergrens van 0 m² betekent dus niet dat automatisch voor elke bodemingreep archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

Om de hiervoor geschetste redenen staan wij voor dat bij AMK-terreinen geen ondergrens wordt gehanteerd bij bekende vindplaatsen. Op deze manier kan ook bij kleinschalige ingrepen beoordeeld worden of archeologisch onderzoek vereist is.

Specifiek kijkend naar de AMK-terreinen in het buitengebied van Doorn kan hieraan nog worden toegevoegd dat het merendeel van deze terreinen bovendien grafheuvels betreft, dat wil zeggen terreinen met een relatief klein oppervlak, waar een ingreep van 50 m² in één keer (een substantieel deel van) de vindplaats kan vernietigen.

Het hiervoor weergegeven provinciale beleid met betrekking tot AMK-terreinen is vastgelegd in de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, die ADC Heritage voor uw gemeente heeft opgesteld (o.a. versies november 2009 en mei 2010). Deze beleidsadvieskaart en bijbehorende rapportage hebben in de periode 7 januari tot 18 februari 2010 ter inzage gelegen. Naar ons nu is gebleken, is het door ADC Heritage voorgestelde beleid door het gemeentebestuur op enkele onderdelen aangepast. Een belangrijke aanpassing betreft het oprekken van de nulgrens op AMK-terreinen naar 50 m². Deze aanpassing is echter niet doorgevoerd in de destijds ter inzage gelegde beleidsadvieskaart, waar - naar nu blijkt ten onrechte - nog het beeld werd geschetst dat het gemeentelijk beleid, conform provinciaal beleid, géén vrijstelling op basis van oppervlakte toepaste op terreinen van vastgestelde archeologische waarde. Wij hechten eraan te

benadrukken dat voor de provincie om die reden destijds geen aanleiding bestond om een zienswijze ten aanzien van de gemeentelijke beleidsadvieskaart in te brengen.

Vastgesteld moet worden dat het gemeentelijke beleid met betrekking tot AMK-terreinen afwijkt van het provinciale beleid met als gevolg dat in het ontwerpbestemmingsplan voor deze terreinen in de regels een ondergrens van 50 m² is opgenomen in plaats van de 0 m² die de provincie voorstaat. Gelet op het provinciaal ruimtelijk belang dringen wij er bij u op aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog een ondergrens van 0 m² in de desbetreffende regeling op te nemen conform het provinciaal beleid.

Voorts merken wij op dat niet alle AMK-terreinen die op de gemeentelijke beleidsadvieskaart voorkomen, zijn overgenomen op de plankaart. Het betreft de volgende terreinen: 15482, 4758, 4759, 14757 (AMK-terrein zelf ontbreekt, wel beschermingscirkel opgenomen, maar onvolledig). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dienen deze terreinen alsnog op de plankaart te worden opgenomen (en beschermd door passende regels).

Tot slot valt ons op dat ook het enige rijksbeschermd AMK-terrein binnen het plangebied (AMK 370) met een dubbelbestemming op de plankaart is gezet. Voor een beschermd terrein moet echter voor ingrepen een aparte monumentenvergunning worden aangevraagd bij het Rijk. In een bestemmingsplan kunnen hiervoor geen 'eigen' regels worden opgenomen, maar enkel worden verwezen naar de Monumentenwet. Eventueel zou dit terrein *ter signalering* wel op de ontwikkelingskaart kunnen worden aangeduid.

4. Stiltegebieden.

Zoals in de provinciale vooroverlegreactie is aangegeven, zijn binnen het plangebied gedeelten van de stiltegebieden Overlangbroek en Beverweerd/Rijsenburg gelegen. Wij hebben geconstateerd dat de begrenzing van beide stiltegebieden naar aanleiding van onze reactie nu op correcte wijze is weergegeven in de plantoelichting en ook correct is aangeduid op de als bijlage bij deze toelichting gevoegde ontwikkelingskaart. In het verlengde hiervan moet worden vastgesteld dat het bestemmingsplan rechtens geen mogelijkheden biedt voor rechtstreekse vestiging van nieuwe (of verdere uitbreiding van al bestaande) niet-agrarische (neven)functies. Zoals echter ook in de provinciale vooroverlegreactie al is aangegeven, omvat het bestemmingsplan wél een aantal (ruime) ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en activiteiten (vestiging niet-agrarische nevenfuncties en vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging) alsmede voor uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies binnen deze stiltegebieden, die de akoestische kwaliteit in deze stiltegebieden negatief zouden kunnen beïnvloeden. In deze zin achten wij het bestemmingsplan in strijd met artikel 4.16 van de PRV, waarin is aangegeven dat een bestemmingsplan voor een gebied dat is aangeduid als 'stiltegebied' geen bestemmingen en regels bevat die de geluidsbelasting in het stiltegebied negatief beïnvloeden. In weerwil van de gemeentelijke overwegingen in de gemeentelijke commentaarnota zijn en blijven wij van opvatting dat een expliciete nadere clausulering van deze ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden benodigd is om planologisch- juridisch voldoende te waarborgen dat géén sprake zal zijn van negatieve

beïnvloeding van de geluidsbelasting in deze stiltegebieden. De van gemeentezijde in de commentaarnota aangehaalde algemene signaleringsfunctie van de ontwikkelingskaart, waarop beide betrokken stiltegebieden zijn aangeduid, achten wij in dit verband juridisch gezien onvoldoende, aangezien deze ontwikkelingskaart in feite geen enkele relatie met de planregels heeft. Ook de van gemeentezijde geventileerde opvatting dat de verbods- en vergunningsbepalingen voor stiltegebieden "alles dekkend" geregeld zouden zijn in de Provinciale Milieuverordening, achten wij in dit verband onjuist. Zoals ook al uiteengezet werd in de provinciale vooroverlegreactie, hebben de verbodsbepalingen in deze verordening immers primair betrekking op het incidentele gebruik van toestellen, terwijl deze verbodsbepalingen niet van toepassing zijn binnen inrichtingen (zoals agrarische en niet-agrarische bedrijven). Niet voor niets zijn met het oog op het provinciaal ruimtelijk belang dan ook in de PRV in artikel 4.16 expliciet bepalingen opgenomen om negatieve effecten van ruimtelijke ingrepen op de geluidskwaliteit in stiltegebieden zoveel mogelijk tegen te gaan en uit te sluiten. De van gemeentezijde in de commentaarnota geponeerde stelling dat een voldoende objectieve clausulering van de betrokken ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden in dit opzicht niet mogelijk zou zijn, delen wij niet en vinden wij in ieder geval weinig overtuigend. Niet kan worden ingezien waarom niet zou kunnen worden aangesloten bij de veelvuldig in planregels gebruikte formuleringen inzake nadere voorwaarden ter bescherming van bijvoorbeeld natuur- en/of landschapswaarden. Tegen deze achtergrond dringen wij er bij u op aan alsnog te voorzien in een adequate planologisch-juridische regeling ter bescherming van de akoestische kwaliteit van de in het plangebied gelegen stiltegebieden. Vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang geeft het plan ons voor het overige geen aanleiding tot opmerkingen. Zoals onder punt I al in aangegeven, zal in die gevallen waarin het provinciaal ruimtelijk belang expliciet aan de orde is, ter borging van dit belang – zo nodig – het instrumentarium uit de Wro worden aangewend.

Hoogachtend, GS Utrecht, namens hen drs. R.W. Krol, gedeputeerde ROLGSV

Overwegingen

1. Paardenbakken en bijbehorende voorzieningen bij burgerwoningen:
 Hierbij verwijzen wij naar de algemene beantwoording onder 2.4.
2. Uitbreidingsmogelijkheden bestaande niet-agrarische functies:
 Het bestemmingsplan passen wij voor een drietal bedrijven op dit onderdeel aan, waarbij wij verwijzen naar onderstaande conclusie.

3. Archeologie:

De Utrechtse Heuvelrug is een archeologisch zeer rijk gebied. Deze rijkdom uit zich bijvoorbeeld in het grote aantal terreinen dat een monumentale status bezit, zogenaamde AMK-terreinen (AMK = Archeologische Monumenten Kaart). Op het grondgebied van de gemeente bevinden zich 103 geregistreerde AMK-terreinen, variërend van 'van archeologische waarde' tot 'zeer hoge archeologische waarde', waarvan 29 wettelijk beschermd zijn. Daarnaast zijn er in het nationale Archeologisch Informatie Systeem (Archis) 767 archeologische vondstmeldingen en waarne-

mingen geregistreerd in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente Utrechtse Heuvelrug hecht grote waarde aan de cultuurhistorische en archeologische rijkdom van haar grondgebied, en daarom neemt zij de verantwoordelijke taak een evenwichtig en passend beleid te ontwikkelen ter bescherming van deze archeologische waarden zeer serieus. Inherent aan deze taak ziet de gemeente haar rol als voorlichter, een evenwichtig en passend beleid is een inzichtelijk en begrijpelijk beleid.

De gemeente heeft in totaal zeven soorten archeologische waarden als van grote betekenis voor de Utrechtse Heuvelrug aangemerkt; te weten de historische kernen van de verschillende dorpen, de Grebbelinie, de landgoederen van de Stichtse Lustwarande, grafheuvels (en de omringende zone), de ontginningsassen in de copeontginningen, de (vroeg)middeleeuwse landroutes en terreinen die een monumentale status hebben (zogenaamde AMK-terreinen). Niet alleen de vindplaatsen die op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK-terreinen) staan worden van belang geacht voor de cultuurhistorische en archeologische identiteit, maar alle zeven archeologische waarden vormen een essentieel onderdeel. Daarom is besloten voor deze terreinen af te wijken van de van rijkswege voorgestelde vrijstellingsgrens van 100 m² (art. 41a Monumentenwet). Echter de gemeente is van mening dat de archeologische rijkdom niet als een te zware last op particuliere schouders mag drukken. De door de provincie beoogde ondergrens van 0 m² betekent dat vrijwel elk initiatief belast wordt met een archeologische onderzoeksverplichting. Daarom is ervoor gekozen een vrijstellingsgrens van 50 m² voor deze gebieden vast te stellen. Deze vrijstellingsgrens laat het particuliere initiatief van aanbouwen aan woonhuizen, schuurtjes en overige kleine woongerelateerde gebouwen onbelast. Hierbij is het 'salami-effect' (het telkens kleine plakjes afsnijden totdat de worst op is, zie punt 2 van de provincie hierboven) in de overweging meegenomen. Verreweg het grootste gedeelte van de AMK-terreinen ligt in het buitengebied waar kleine particuliere initiatieven weinig tot niet worden ontplooid. In deze gebieden blijkt een ontwikkeling doorgaans meer dan 50 m² te bedragen. In de praktijk zullen de AMK-terreinen dus bedreigd worden door ontwikkelingen groter dan 50 m² en zijn er verschillende archeologische voorwaarden aan ontwikkeling verbonden. De richtlijn hiervoor is behoud in situ van archeologische behoudenswaardige vindplaatsen.

Het particuliere initiatief kan door het incidentele karakter in verband met de locatie van de AMK-terreinen (veelal buiten de bebouwde kom) niet leiden tot een salami-effect (punt 2 van de provincie). Dit zal overigens nauwgezet worden gemonitord door de gemeentelijke archeoloog en meegenomen worden in de evaluatie van het beleid in 2012. De richtlijn met betrekking tot archeologische behoudwaardige vindplaatsen is behoud in situ (punt 1 van de provincie). Transparantie, inzichtelijkheid en begrijpelijkheid zijn belangrijke waarden voor de gemeente. Daarom is besloten de regels op te stellen zoals ze zijn en niet de regels scherper te stellen dan ze zijn.

- a. Ten aanzien van de constatering dat niet alle AMK-terreinen die op de gemeentelijke beleidsadvieskaart voorkomen, zijn overgenomen op de verbeelding, merken wij het volgende op:

Het AMK-terrein 15482 ligt aan het einde van de Boswijklaan ten zuiden van de bebouwing. De provincie merkt terecht op dat dit AMK-terrein ontbreekt (overigens ligt het grootste gedeelte van dit terrein buiten dit bestemmingsplan), en ook de bufferzone van het AMK-terrein ontbreekt op de kaart (Waarde Archeologie 1 en 2). Zowel het AMK-terrein als de beschermingscirkel zullen alsnog worden opgenomen.

De AMK-terreinen 4758 en 4759, liggen beiden op het terrein van het beschermde landgoed Moersbergen. Beschermde landgoederen en AMK-terreinen kennen dezelfde regels en worden op bestemmings verbeeldingen aangeduid als Waarde Archeologie 1. Daarom is de begrenzing van de individuele AMK-terreinen niet apart weergegeven. Wat echter wel wordt gemist, is de bufferzone rond AMK-terreinen, te weten Waarde Archeologie 2. Deze worden alsnog opgenomen.

Het AMK-terrein 14757 (AMK-terrein zelf ontbreekt, wel beschermingscirkel opgenomen, maar onvolledig) ligt op het terrein van de beschermde buitenplaats De Ruiterberg. Beide kennen dezelfde regels en worden op bestemmingsverbeeldingen aangeduid als Waarde Archeologie 1. Daarom is de begrenzing van het individuele AMK-terrein niet weergegeven. Hetzelfde geldt namelijk voor AMK-terrein 2865, welke zich op het terrein van dezelfde buitenplaats bevindt. De bufferzone rond AMK-terrein 14757 is eveneens correct weergegeven (de bufferzone rond AMK-terrein 2865 valt geheel binnen de begrenzing van buitenplaats De Ruiterberg).

Overigens is hetzelfde het geval bij AMK-terrein 15683 (Huis Doorn). Dit terrein valt binnen het beschermde landgoed/buitenplaats Huis Doorn en daarom is de begrenzing van het individuele AMK-terrein niet op de kaart opgenomen. Echter de noordwestelijke hoek van de bufferzone staat in het huidige plan als Waarde Archeologie 4 i.p.v. Waarde Archeologie 2 aangegeven. Dit wordt aangepast.

- b. Het enige rijksbeschermd AMK-terrein binnen het plangebied (AMK 370) is met een dubbelbestemming op de verbeelding gezet. Voor een beschermd terrein moet echter voor ingrepen een aparte monumentenvergunning worden aangevraagd bij het Rijk. In een bestemmingsplan kunnen hiervoor geen "eigen" regels worden opgenomen, maar enkel worden verwezen naar de Monumentenwet. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

4. Stiltegebieden:

Wij passen het bestemmingsplan aan, conform de dringende wens van de provincie om planologisch- juridisch voldoende te waarborgen dat géén sprake zal zijn van negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting in de stiltegebieden. Wij verwijzen naar onderstaande conclusie, waarin de aanpassingen concreet zijn verwoord.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover het betreft de onderdelen 1, 2, 3b, 3c en 4 . De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

In verband met het provinciaal belang verwerken wij de van gemeentewege voorgestelde aanpassingen op de zienswijzen van de provincie Utrecht in het bestemmingsplan.

Paardenbakken en bijbehorende voorzieningen bij burgerwoningen

Voor de wijzigingen bij vaststelling in de regels verwijzen wij naar de algemene beantwoording onder 2.4.

Uitbreidingsmogelijkheden bestaande niet-agrarische functies

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de regels:

- In artikel 4, lid 4.1 (Bedrijf) wijzigen wij voor Sterkenburglaan ong., loodgietersbedrijf, de maximale oppervlakte van '278 m²' in: '232 m²';
- In artikel 7, lid 7.1 (Horeca) wijzigen wij voor Driebergsestraatweg 54 restaurant de maximale oppervlakte van '338 m²' in '367 m²'; dit is als volgt tot stand gekomen: 282 m² als zijnde de bestaande oppervlakte verhoogd met 58 m² afkomstig van een op 24 maart 2000 verleende bouwvergunning voor uitbreiding restaurant die nog niet is gerealiseerd en 27 m² van een op 25 september 2001 verleende bouwvergunning voor het uitbreiden van een veranda die nog niet is gerealiseerd. Aangezien beide bouwvergunningen ook niet zijn ingetrokken, nemen wij dit recht op in het bestemmingsplan.
- In artikel 8, lid 8.1 (Kantoor) wijzigen wij voor Langbroekerweg 20a, kantoor, de maximale oppervlakte van '144 m²' in '120 m²'.

Archeologie

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling op de verbeelding:

- Voor het AMK-terrein 15482 (aan het einde van de Boswijklaan, ten zuiden van de bebouwing) nemen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 zeer hoog' op. Voor de bufferzone nemen wij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2 bufferzone zeer hoog' op.
- Voor de AMK-terreinen 4758 en 4759 (op het terrein van het beschermde landgoed Moersbergen) nemen wij voor de bufferzone de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog' op.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter plaatse van de noordwestelijke hoek van de bufferzone van het AMK-terrein Huis Doorn wijzigen wij in 'Waarde – Archeologie 2 bufferzone zeer hoog'.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter plaatse van het rijksbeschermde AMK-terrein wordt verwijderd.

Stiltegebieden

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de toelichting:

- In hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 wordt de volgende passage opgenomen:
 De delen van de stiltegebieden Overlangbroek en Beverweerd/Rijsenburg die binnen het plangebied vallen, zijn op de verbeelding aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-stiltegebied'. Aan enkele flexibiliteitsbepalingen in de regels zijn extra voorwaarden verbonden, die moeten voorkomen dat negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting in de stiltegebieden plaatsvindt. Het gaat daarbij om inrichtingen waar niet-agrarische (neven)functies zoals bedrijven, recreatie of horeca zijn gevestigd en die binnen de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' liggen, of binnen een afstand van 30 m daar vandaan. Buiten inrichtingen regelt de provinciale milieuverordening de akoestische kwaliteit van de stiltegebieden. Hiervoor zijn daarom geen bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de regels:

- in artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.5.2 (Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten) is toegevoegd:
 9. het andere gebruik mag, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
- in artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.7 (Wijziging naar 'Bedrijf' na beëindiging agrarisch bedrijf) voegen wij toe:
 6. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
- in artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.8 (Wijziging naar 'Recreatie' na beëindiging agrarisch bedrijf) voegen wij toe:
 6. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
- in artikel 4 (Bedrijf), sublid 4.5.1 (Wijziging ander soort horecabedrijf) voegen wij toe:
 - c. voor zover het betreft bedrijven die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, daardoor de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig wordt beïnvloed;
- in artikel 30 (Algemene aanduidingsregels) voegen wij een (nieuw) lid 30.2 toe, dat luidt als volgt:

30.2 Milieuzone-stiltegebied
 Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mogen bedrijfs- en andere activiteiten die worden toegestaan door toepassing van:

- a. artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.5.2 (Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten);
 - b. artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.7 (Wijziging naar 'Bedrijf' na beëindiging agrarisch bedrijf);
 - c. artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.8 (Wijziging naar 'Recreatie' na beëindiging agrarisch bedrijf);
 - d. artikel 4 (Bedrijf), sublid 4.5.1 (Wijziging ander soort bedrijf);
 - e. artikel 32 (Algemene wijzigingsregels), lid 32.2 (Wijziging naar 'Bedrijf' in 'wro-zone - wijzigingsgebied 1');
- de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
- in (nieuw) artikel 32 (Algemene wijzigingsregels), lid 32.2 (Wijziging naar 'Bedrijf' in 'wro-zone - wijzigingsgebied 1') voegen wij toe:
 - b. voor zover de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mag daardoor de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig worden beïnvloed.

3.2 Reclamant 3.2

Zienswijze

Geachte Raad,

Naar aanleiding van bovenvermelde brief (referte 1), de commentaarnota naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Doorn en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010, zend ik u bijgaand namens de Staatssecretaris van Defensie mijn zienswijze met daarin verzoeken tot een aantal aanpassingen van het voorliggende ontwerp.

Zienswijzen op het Ontwerp-Bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010". Zie Commentaarnota, Hoofdstuk 3 Overlegreacties, Instantie 3.3, p. 32 e.v.

Gemakshalve wordt de volgorde aangehouden van uw overwegingen die u als reactie op onze brief met opmerkingen en verzoeken (referte 2) hebt opgenomen in de commentaarnota.

2.A.

Naar aanleiding van uw opmerking onder 2.A.a met betrekking tot beoordeling van concrete ontwikkelingsplannen voor de Van Braam Houckgeestkazerne en het MRC in relatie tot de EHS merk ik op, onder verwijzing naar het Structuurschema Militaire Terreinen 2 (SMT-2, deel 4 hoofdstuk 1) dat (citaat): 'voor kazernes, werk- en opslagplaatsen groter dan 5 hectare die deels of geheel zijn gelegen in de EHS, binnen het hekwerk geen beperkingen gelden aan veranderingen in de bebouwing en terreinverharding'. In het ontwerp van de Amvb Ruimte is dit vervat in artikel 3.12 lid 3, inhoudende dat het 'nee, tenzij' principe en compensatie niet van toepassing is voor (citaat): '...nieuwe of

wijziging van bebouwing of terreinverharding binnen kazernes of militaire werk- en opslagplaatsen groter dan 5 ha, voor zover de negatieve effecten daarvan op de wezenlijke kenmerken en waarden waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd'.

Het gestelde in het SMT-2 is in het Streekplan 2005 - 2015 van de provincie Utrecht vervat in hoofdstuk 8.6 Militaire terreinen als (citaat): 'het voor de EHS gebruikelijke 'nee, tenzij'-regime (...) passen wij niet toe bij ingrepen die noodzakelijk zijn voor het militaire gebruik van deze terreinen'.

1

Ik verzoek u bovenstaande beleidsuitspraken ten aanzien van militaire terreinen over te nemen en toe te passen in het bestemmingsplan.

2.A.a (p. 39)

In uw puntsgewijze commentaar onder 2.A.a. geeft u aan dat ten aanzien van de ontwikkelingsruimte voor de twee militaire objecten vanuit de ligging van de militaire terreinen in relatie tot de EHS, bekeken is of, op welke wijze en in welke mate deze mogelijkheden beperkt dienen te worden, gelijk kunnen blijven of vergroot mogen worden. Daarbij heeft u 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. Onder concrete plannen heeft u blijkens uw commentaar lopende planologische procedures of vergunningaanvragen verstaan.

Ik bestrijd uw opvatting dat enkel vanuit zulke concrete procedures een afweging valt te maken of een dergelijk plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze opvatting gaat voorbij aan de mogelijkheid dat een strategische ontwikkelingsrichting al bij kan dragen aan de versterking van de EHS en de verbinding van ecologische hoofdstructuren. Het in 2010 geactualiseerde Structuur- & Ontwikkelingsplan 2006 van Defensie voor de MRC is in dit opzicht exemplarisch. In het plan is namelijk uitdrukkelijk ook de versterking en verbinding van de EHS inbegrepen door het concentreren van de bebouwing en activiteiten op twee locaties. In de bijgevoegde bijlage 1 is het Structuur- & Ontwikkelingsplan 2006, waaruit duidelijk blijkt hoe Defensie een prominente plaats wil geven aan de natuurwaarden op het militair object. Desgewenst ben ik bereid een nadere toelichting op deze visie te verstrekken.

Door een fixatie op concrete planologische procedures en vergunningaanvragen wordt bovendien het risico op fragmentarisering van de EHS versterkt, zeker in het geval geen rekening wordt gehouden met de strategische visie van Defensie op het MRC. Voorts is het eenvoudiger een dergelijke visie te verwerken in het bestemmingsplan, waarmee toekomstige ontwikkelingen al worden gestuurd, in plaats van de niet denkbeeldige regelmatig terugkerende en tijdrovende planologische procedures.

Het bovenstaande leidt tot het volgend verzoek:

2

a) het laten vervallen van de afzonderlijke bouwvlakken, en daarmee afzonderlijke planologische procedures. In plaats daarvan het integraal beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen;

3

b) het opnemen van de ontwikkelingsvisie van Defensie, zoals verbeeld wordt in bijlage 1, waarmee recht wordt gedaan aan de visie van Defensie.

4

2.A.c

Ik constateer dat wat betreft de Van Braam Houckgeestkazerne mijn verzoek tot aanpassing van het bouwpercentage tot 30% geheel en de bouwhoogte tot 14m grotendeels is gehonoreerd. Dank hiervoor. Met deze aanpassingen wordt de gewenste (her)ontwikkeling mogelijk gemaakt waardoor o.a. de realisatie van de ruimtebehoefte en het oplossen van het parkeerprobleem concreet in zicht komt.

2.B.a (p. 39)

U geeft bij de opname van beide militaire objecten onder de categorie "Bijzondere complexen" aan dat het MRC binnen de EHS ligt. Er zijn binnen het gebied van de MRC echter drie grote delen van het object die buiten de EHS liggen, evenals de zichtlijnen en wegen en paden. De in het Structuur- & Ontwikkelingsplan bebouwde en/of te bebouwen delen zijn nagenoeg geheel gelegen binnen twee van deze gebieden. Ik verwijs naar bijlage 2, toegevoegd aan mijn zienswijze.

In uw Toelichting onder Hoofdstuk 5, paragraaf 5.7 Recreatie, sport en instellingen (p. 123) geeft u onder het kopje "Instellingen" voor de instellingen met bestemming "Maatschappelijk" aan in zeer incidentele gevallen af te wijken van de strakke begrenzing en beperking van onder andere bebouwingsoppervlakte in de EHS gebieden. Bij het derde bijbehorende aandachtspuntje heeft u als één van de redenen opgenomen, dat het betreffende terrein niet in zijn geheel, maar slechts deels tot de EHS behoort. U geeft daarbij aan dat zolang er geen duidelijkheid is ten aanzien van een aantal daarmee samenhangende regels betreffende de EHS, het bestemmingsplan geen rekening houdt met die regels en deze instellingen in principe het recht biedt op uitbreidingsruimte.

Ondanks de gedeeltelijke ligging van het MRC in de EHS, het beleid van Defensie op grond van het SMT-2 om rekening te houden met de EHS en waar mogelijk te compenseren, en het Structuur- & Ontwikkelingsplan in het bijzonder, waarin een duidelijke plaats is ingeruimd voor de versterking van de EHS, is het MRC in tegenstrijd met uw voorgaand criterium ingrijpend beperkt in de mogelijkheid het object te ontwikkelen.

Het bovenstaande leidt tot het volgende verzoek:

5

a) Aanpassing van uw beoordeling dat het MRC in de EHS ligt, naar een verklaring dat het MRC gedeeltelijk in de EHS ligt;

6

b) Het door laten werken van uw criterium genoemd in paragraaf 5.7 in het bestemmingsplan door recht te bieden aan uitbreidingsruimte voor het MRC.

2.B.b (p. 39)

In uw Toelichting onder Hoofdstuk 2, paragraaf 2.1 Rijksbeleid, onder Nota Ruimte 2006 (p. 11) merkt u op dat het Rijk militaire zaken beschouwt als een nationaal belang, dat zich niet leent voor afweging door decentrale overheden. De ruimtebehoefte voor militaire activiteiten is in aansluiting op de Nota Ruimte vastgelegd in het SMT-2. Onder het kopje Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid/2008 (p. 13) hebt u tevens opgemerkt dat in de Realisatieparagraaf een scherpe selectie is gemaakt wat van nationaal belang is en wat niet. Ik merk daarbij op dat het gaat om 42 nationale ruimtelijke belangen, in plaats van de 34 genoemd in uw toelichting. Eén van deze aangewezen nationale

belangen is het SMT-2. In het SMT-2 en de Realisatieparagraaf is opgenomen dat voor kazernes, werk- en opslagplaatsen groter dan 5 ha, die deels of geheel zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur binnen het hekwerk geen beperkingen gelden aan veranderingen in de bebouwing en terreinverharding. Bij de gevolgen voor visie en planopzet (p. 13) geeft u aan dat het bestemmingsplan wordt geacht rekening te houden met de in de Realisatieparagraaf benoemde nationale ruimtelijke belangen.

Onder het kopje Structuurschema Militaire Terreinen 2 (PKB)/2002 geeft u aan dat in het plangebied één kazerne aanwezig is, de van Braam Houckgeestkazerne, en daarnaast het terrein van Militair Revalidatiecentrum Aardenburg. Het onderscheid dat u maakt tussen kazerne en terrein is echter afwezig in het SMT-2, waarin de term kazerne een breder scala aan Defensieterreinen beslaat. Er bestaat geen aparte categorie voor een militair revalidatiecentrum. Dit betekent niet dat het MRC buiten de categorie kazerne, zoals genoemd in het SMT-2 valt, maar daarjuist onder moet worden begrepen. Bovendien geeft uw aanduiding terrein, onvoldoende weer dat er onmiskenbaar sprake is van een militair terrein, een aanduiding die in artikel 5.1 en verder van het ontwerp van de AmvB Ruimte wordt gebruikt. Ook het MRC is omheind en dient primair voor de revalidatie van militairen. Op het object bevinden zich Defensieonderdelen belast met facilitering en gezondheidszorg voor de krijgsmacht. Tevens wordt gebruik gemaakt van specialistische apparatuur gericht op het herstel van zwaar letsel. Als zodanig is er onmiskenbaar sprake van militaire activiteiten en valt ook het MRC onder het te beschermen Rijksbelang. In de SVBP 2008 is bepaald dat de bestemming voor militaire terreinen Maatschappelijk dient te zijn, met bijbehorende hoofdfunctie(s) militaire zaken, kazerne of militair oefenterrein. In deze systematiek past bij het MRC de hoofdfunctie militaire zaken. Het EHS regime 'nee, tenzij' is daarom ook niet van toepassing op het MRC.

In Hoofdstuk 4, paragraaf 4.7 onder het kopje Bijzondere complexen geeft u aan dat het MRC voor het overgrote deel in de EHS valt en dat dit betekent dat MRC onder het 'nee, tenzij' regime valt (p. 106). Daarmee gaat u voorbij aan het Rijksbeleid dat als kader voor dit militair terrein dient. Dat de van Braam Houckgeestkazerne niet onder het EHS regime valt, beargumenteert u met aanhaling van het feit dat de kazerne is gelegen buiten de EHS, met voorbijgaan aan de bescherming die de kazerne anders juist had genoten op grond van het Rijksbeleid. Door het 'nee, tenzij' regime toe te passen op het MRC houdt u in het bestemmingsplan geen rekening met het nationale ruimtelijk belang. Dit is strijdig met uw voornemens in de Toelichting en overigens met een goede ruimtelijke ordening.

Het bovenstaande leidt tot het volgende verzoek:

7

a) Het door laten werken in het bestemmingsplan van het nationale ruimtelijk belang genoemd in het SMT-2 en de Realisatieparagraaf en het conform Rijksbeleid niet van toepassing verklaren van het EHS beoordelingskader 'nee, tenzij' voor militaire terreinen, waaronder het MRC;

8

b) Het aanpassen van de bestemming door als hoofdfunctie 'militaire zaken' te gebruiken i.p.v. 'revalidatiecentrum' voor het MRC, conform art. 5.3 (militaire terreinen) van het ontwerp van de Amvb Ruimte en het SVBP2008;

9

c) Het handhaven van de bestaande rechten voor het MRC uit het vigerende bestemmingsplan.

2.B.e (p. 39)

10

In antwoord op mijn verzoek om de inrichting van heide militaire objecten mogelijk te maken, verwijst u naar uw commentaar in 2.A.a. Ik verwijs naar mijn zienswijzen onder 2.A, 2.A.a, 2.B.a en 2.B.b met benadrukking van mijn opmerking dat een keuze voor handhaving via planologische procedures niet in het belang is van de gemeente, Defensie en de EHS (2.A.a), en overigens in strijd is met de gemeentelijke criteria (2.B.a) en het Rijksbeleid (2.A en 2.B.b).

2.B.g (p. 39)

11

Onder verwijzing naar art. 5.3 (militaire terreinen) van het ontwerp van de Amvb Ruimte verzoek ik u om de bestemming Sport voor dit terrein te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, met als hoofdfunctie militaire zaken (conform het SVBP2008). Het betreffende terreindeel maakt deel uit van het militair terrein van de Van Braam Houckgeestkazerne. De bestemming Sport is te algemeen en maakt niet duidelijk dat het een militair terrein betreft dat in principe uitsluitend voor militair gebruik bestemd is. De voorgestelde bestemmingsaanduiding Maatschappelijk - militaire zaken maakt dat wel duidelijk en is daarom meer passend.

Wat het sportterrein bij de Van Braam Houckgeestkazerne betreft, wordt aan het verzoek tot aanpassing van de goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 10 m voldaan. In uw reactie geeft u aan dat het gewenst is de uitbreidingsmogelijkheden voor de sporthal te beperken (tot 3.631 m²), met als argument dat in het gebied rond de sporthal thans sprake is van parkeerdruk en parkeerproblemen. Als reactie hierop merk ik op dat de gewenste uitbreidingen op dit terreindeel niet tot een verhoging van de parkeerdruk zullen leiden, omdat het Defensiepersoneel dat gebruik maakt van de sportvoorzieningen parkeert op het terrein van de kazerne. De voorziene nieuwbouw van een parkeergarage op het kazerneterrein zal eraan bijdragen dat het bestaande parkeerprobleem wordt opgelost. Parkeerproblemen in het overige gebied (buiten militair terrein) kunnen echter niet aan Defensie toegeschreven worden en evenmin door en ten koste van noodzakelijke uitbreiding op deze Defensielocatie opgelost worden. Zij zouden geen rol mogen spelen in de planologische beoordeling van de gewenste uitbreidingen.

12

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u uw reactie te herzien en de door Defensie gewenste ontwikkelingen op dit terrein, dat buiten de EHS is gelegen, in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk te maken. Ik herhaal daarom mijn verzoek om de maximale oppervlakte aan gebouwen te verhogen tot 4800 m², de goot- en bouwhoogte op 10 meter te stellen (zoals al gehonoreerd) en het op de plankaart aangegeven nadere bouwvlak te laten vervallen. De bovenvermelde voorziene ontwikkelingen met betrekking tot het oplossen van de parkeerproblematiek en de beperkte uitbreiding van 3631 m² tot 4800 m² aan totaal bouwoppervlak bieden naar mijn mening voldoende waarborgen in relatie tot de thans gesignaleerde parkeerproblematiek en het oplossen daarvan. Ik verzoek u daarom de eis voor het volgen van een aparte planologische procedure voor deze uitbreiding te laten vervallen en de gevraagde uitbreiding in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

2.B.h (p. 40)

13

Ik verwijs naar mijn zienswijzen onder 2.A, 2.A.n, 2.B.a en 2.B.b met benadrukking van mijn opmerking dat een keuze voor handhaving via planologische procedures niet in het belang is van de gemeente, Defensie en de EHS (2.A.a), en overigens in strijd is met de gemeentelijke criteria (2.B.a) en het Bedrijfsgroep vastgoed Rijksbeleid (2.A en 2.B.b).

2.C.a (p. 41)

Ik verwijs naar mijn zienswijzen onder 2.A, 2.A.a, 2.B.a en 2.B.b met opmerking van het feit dat Defensie reeds op grond van het SMT-2 gehouden is recht te doen aan de natuurwaarden op haar terreinen. Tevens verwijs ik naar mijn eerdere opmerkingen, opgenomen onder C. Plankaart van de Commentaarnota (p. 36). Bovendien bevinden zich in het betreffende vlak al bestaande verhardingen. Ik verwijs tot slot naar art. 5.3 van het ontwerp van de Amvb Ruimte, waarin is bepaald dat de gronden met bestemming 'Maatschappelijk - militaire zaken' geen bestemming bevatten die een belemmering kunnen vormen voor de functionele bruikbaarheid van de defensietaak.

14

Ik verzoek u daarom het oorspronkelijke bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' uit het voorontwerp-bestemmingsplan te handhaven, met dien verstande dat de hoofdfunctie wordt gewijzigd van 'revalidatiecentrum' naar 'militaire zaken'.

2.C.b (p. 41)

15

Ik verwijs naar mijn zienswijzen onder 2.A, 2.A.a, 2.B.a en 2.B.b.
Ik verzoek u daarom het bestaande maximale bebouwingsoppervlakte te handhaven.

2.C.c (p. 41)

16

Ik verwijs naar mijn zienswijzen onder 2.A, 2.A.a, 2.B.a en 2.B.b met benadrukking van mijn opmerking dat een keuze voor handhaving via planologische procedures niet in het belang is van de gemeente, Defensie en de EHS (2.A.a), en overigens in strijd is met de gemeentelijke criteria (2.B.a) en het Rijksbeleid (2.A en 2.B.b).

Ik verzoek u daarom de nadere bouwvlakken binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' te laten vervallen.

2.C.d (p. 41)

17

Ik verwijs naar mijn zienswijzen onder 2.A, 2.A.a, 2.B.a en 2.B.b met benadrukking van mijn opmerking dat een keuze voor handhaving via planologische procedures niet in het belang is van de gemeente, Defensie en de EHS (2.A.a), en overigens in strijd is met de gemeentelijke criteria (2.B.a) en het Rijksbeleid (2.A en 2.B.b).

Ik verzoek u daarom om de bouwhoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan te handhaven en de goothoogte te laten vervallen

Mocht u naar aanleiding van mijn zienswijzen nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen de heer E. Aktaran, Adviseur ROM van mijn directie, te bereiken op bovenstaand telefoonnummer.

Voorts ben ik graag bereid mijn zienswijzen en de visie van Defensie nader toe te lichten in een overleg.

Hoogachtend,

De STAATSSECRETARIS van Defensie,
 Voor deze:
 De Eerstaanwezend Ingenieur-Directeur
 Van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West

Overwegingen

1. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting (provinciaal beleid) wordt voor het aspect Ecologische Hoofdstructuur al vermeld dat het "Nee, tenzij"-principe niet van toepassing is op militaire terreinen. In hoofdstuk 4.7 van de toelichting is onder "bijzondere complexen" echter abusievelijk opgenomen dat het "Nee, tenzij"-principe ook van toepassing is voor het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg. De toelichting zal hierop worden aangepast. Verder wordt verwezen naar punt 2 van deze overweging.
2. Het provinciale beleid geeft aan dat het "Nee, tenzij"-principe niet van toepassing is op militaire terreinen. Defensie heeft met het structuur- en ontwikkelingsplan voor het MRC een integraal plan ontwikkeld, waarin (onder andere) natuurbeheer en –ontwikkeling op adequate wijze worden geregeld. Op de verbeelding zullen ter plaatse van de locatie Driebergsestraatweg 1 wel bouwvlakken in stand blijven, maar deze leggen wij conform de blauwe lijn "concentratie bouwlocaties en activiteiten" zoals dat op het structuur- en ontwikkelingsplan is aangegeven. Wij nemen een groter bouwvlak op dan in het vigerende bestemmingsplan, met een differentiatie voor de maximale bouwhoogte. Binnen het grotere bouwvlak is dezelfde oppervlakte aan gebouwen toegestaan als reeds in de regels is opgenomen. Nabij de weg nemen wij een maximale bouwhoogte van 6 meter op. Verder van de weg af (op 20 meter afstand) nemen wij de maximale bouwhoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan over. Op de overige delen van het MRC leggen wij de bestemming "natuur".
3. De ontwikkelingsvisie van Defensie behelst enkel het MRC terrein en deze visie verankeren wij, naar aanleiding van deze zienswijze, als zodanig in het bestemmingsplan en de regels. Er is geen meerwaarde om deze visie in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.
4. De reactie nemen wij voor kennisgeving aan.
5. De tekst van hoofdstuk 4.7 "bijzondere complexen" van de toelichting zal worden aangepast, zodat duidelijk is dat niet het gehele MRC binnen de EHS valt.
6. Conform het gestelde in toelichting, de ontwikkelingsvisie van Defensie en het beleid van Defensie op grond van het SMT-2 om rekening te houden met de EHS en waar mogelijk te compenseren, wordt het recht op uitbreiding geboden. Wij verwijzen naar hetgeen wij hiervoor onder 2 en hierna onder 9 overwegen.
7. Wij verwijzen naar de punten 1 en 2 van deze overweging.
8. De tabel in artikel 9.1 onder a passen wij aan. Voor de Driebergsestraatweg 1 vervangen wij de nadere bestemming "revalidatiecentrum" door "militaire zaken" hetgeen conform SVBP 2008 is.
9. Wij verwijzen naar hetgeen hiervoor onder 2 is opgemerkt. Gelet op de structuur- en inrichtingsschets en de aanwezigheid van de EHS, zijn wij van oordeel dat de geboden ruimte in het ontwerpbestemmingsplan, weliswaar minder dan de bestaande rechten, maar toch ruim voldoende zijn.
10. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

11. De sporthal en het bijbehorende terrein zijn in principe uitsluitend voor militair gebruik. Met het oog hierop wijzigen wij op de verbeelding de bestemming "Sport" in de bestemming "Maatschappelijk". Uit de tabel in artikel 12.1 onder a (Sport) verwijderen wij het adres "Mariniersweg ong." en verplaatsen wij dit naar de tabel in artikel 9.1 onder a (Maatschappelijk). Als nadere bestemming vervangen wij "sporthal" door "militaire zaken". De goot- en bouwhoogte bepalen wij op 10 meter, conform het vigerende bestemmingsplan en zoals dat wel al is aangegeven op de verbeelding, maar abusievelijk nog niet is verwerkt in de planregels.
12. De nieuwbouw van de parkeergarage op het kazerneterrein lost de parkeerproblematiek op het terrein weliswaar op, maar het neemt niet weg dat wij in het kader van dit bestemmingsplan geen medewerking kunnen verlenen aan het verzoek tot vergroting van 3157 m² naar 4800 m². De redenen hiervoor zijn de volgende. Vergrotingen tot 1000 m² vallen niet in de categorie 6.2. 1 van het Besluit ruimtelijke ordening met betrekking tot kostenverhaal. Voor vergrotingen met meer dan 1000 m² moet een anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan worden opgesteld. Dit is in deze situatie en in dit bestemmingsplan niet aan de orde. Hiermede ontstaat strijd met de wet. Tevens speelt een rol dat voor een dergelijke vergroting (ca 50%) het niet duidelijk is of er sprake zal zijn van planschade als bedoeld in de wet. Met het oog hierop handhaven wij het bouwvlak en de maximale oppervlakte aan gebouwen van 3631 m² hetgeen overeenkomt met een uitbreidingspercentage van 15%. Wij blijven van mening dat voor deze ontwikkeling een afzonderlijke planologische procedure gevolgd moet worden, waarin genoemde elementen afdoende kunnen worden geregeld.
13. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
14. Er wordt verwezen naar punt 8 uit deze overweging.
15. Er wordt verwezen naar punt 12 van deze overweging.
16. Er wordt verwezen naar punt 2 van deze overweging.
17. Er wordt verwezen naar punt 2 en 9 van deze overweging.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft de navolgende onderdelen en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In hoofdstuk 4.7 onder "bijzondere complexen" van de toelichting vermelden wij voor het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg dat het "Nee, tenzij"-principe niet van toepassing is.
- In hoofdstuk 4.7 onder "bijzondere complexen" van de toelichting wijzigen wij de tekst "Zo maakt het terrein van het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg voor het overgrote deel uit van de EHS" in "Een deel van het terrein van het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg maakt eveneens deel uit van de EHS".
- In de tabel in artikel 9.1 onder a van de regels wijzigen wij voor Dribergsestraatweg 1 de nadere bestemming "revalidatiecentrum" in "militaire zaken-revalidatiecentrum".
- Op de verbeelding ter plaatse van Dribergsestraatweg 1 leggen wij de bouwvlakken conform de blauwe lijn "concentratie bouwlocaties en activiteiten" uit het structuur- en ontwikkelingsplan. Wij nemen een groter bouwvlak op dan in

het vigerende bestemmingsplan, met een differentiatie voor de maximale bouwhoogte. Binnen het grotere bouwvlak is dezelfde oppervlakte aan gebouwen toegestaan als reeds in de regels is opgenomen. Nabij de weg nemen wij een maximale bouwhoogte van 6 meter op. Verder van de weg af (op 20 meter afstand) nemen wij de maximale bouwhoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan over.

- In de tabel in artikel 12.1 onder a (Sport) van de regels verwijderen wij "Marienersweg ong." en voegen dit toe in de tabel in artikel 9.1 onder a (Maatschappelijk). De nadere bestemming "sporthal" wijzigen wij in "militaire zaken". De maximale goot- en bouwhoogte in de regels wijzigen wij in 10 meter.

3.3 Reclamant 3.3

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dienen wij, namens onze leden, een zienswijze in ter zake het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Doorn van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Voortoets bestemmingsplan aan de Natuurbeschermingswet

Het bestemmingsplan is uitgebreid getoetst aan de Natuurbeschermingswet. Deze voortoets geeft aan dat, "elke geboden ruimte in het bestemmingsplan, waarbij emissie van stoffen mogelijk is, een significant effect heeft op het instandhoudingsdoel (Kolland en Overlangbroek), respectievelijk een mogelijk significant effect heeft (uiterwaarden Neder-Rijn)" (einde citaat).

Zo bezien zitten alle agrarische bedrijven in het Buitengebied van Doorn "op slot", oftewel hebben geen enkele uitbreidingsmogelijkheid meer. Dit totaal gebrek aan ontwikkelingsperspectief klemt te meer, omdat de veehouderijbedrijven van groot belang worden geacht voor de instandhouding van een levend en levendig cultuurlandschap. Een perspectief dat voor ons onaanvaardbaar is.

Wij verzoeken u nadrukkelijk om, als bevoegd gezag voor ruimtelijke ontwikkelingen, uit deze spagaat te komen, de landbouwsector hierover helderheid te geven en de benodigde ontwikkelingsruimte te bieden die noodzakelijk is om onze rol in het Buitengebied te kunnen invullen.

1

Artikel 3 "Agrarisch met waarden"

Voor de maximale bouwhoogten hanteert u een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een hogere bouwhoogte mogelijk te maken. Daartegen maken wij bezwaar. Het bestemmingsplan zal weer 10 jaar mee moeten gaan. Gelet op het feit dat dierenwelzijn en energiebesparing de komende tijd als duurzaamheidsaspecten belangrijk zullen worden, is een goede natuurlijke ventilatie in vooral melkveestallen van groot belang. Dit kan slechts bereikt worden door een bepaalde dakhelling, die bij een bepaalde grootte van de stal, onlosmakelijk verbonden is met de nok- en goothoogte. Wij zijn van mening dat daarom een wijzigingsbevoegdheid voor dit aspect opgenomen moet worden voor een maximale

2

goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter. Of daarvan vervolgens gebruik zal worden gemaakt, met een goede landschappelijke inpassing, zal de komende jaren duidelijk worden.

3

Voorts zijn wij het niet eens met de maximale grootte, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, van 1,3 ha. Wij achten die grootte voor levensvatbare en duurzame bedrijven in de nabije toekomst absoluut te klein. Wij zijn van mening dat hiervoor bij recht een maat van 1,3 ha aangehouden zou moeten worden en een vergroting van 30% op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Uiteraard gaan we er daarbij vanuit dat een bouwblok dat thans al groter is dan dat maximum, die grootte behoudt.

4

Wij achten het onjuist dat bouwvlakken, gelegen binnen de door het Streekplan vastgestelde groene contour, of bij een bouwvlakvergroting tevens moet worden beoordeeld of de aldaar aanwezige landschaps- en/of natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad. Het streekplan gaat er nu juist van uit dat het "nee, tenzij-regime" moet worden gehanteerd in die situaties waarin het bestemmingsplan met bijbehorende flexibiliteitsbepalingen niet voorziet! Met andere woorden: als de bouwvlakvergroting binnen de groene contour niet in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, dan kan het ook niet volgens het streekplan. Overigens gaat het streekplan er van uit dat het normale agrarisch gebruik binnen de EHS geen activiteit is met significante gevolgen en daarom geen beperking zou ondervinden op basis van de groene contour. Wij verzoeken u om dit uitgangspunt te respecteren en geen onderscheid te maken in ontwikkelingsmogelijkheden, uitsluitend op ligging binnen of buiten de groene contour.

Archeologie

Wij zijn van mening dat we in dit land ondernemingen eerder met minder dan met méér regelgeving moeten opzadelen.

5

Ten aanzien van een archeologische dubbelbestemming, verzoeken wij u slechts u die gebieden aan te duiden, waarvan op basis van een ter plaatse al uitgevoerd grondonderzoek, met grote zekerheid kan worden gesteld, dat sprake is van een grote trefkans. De stellige indruk bestaat dat daarvoor een te ruwe kaart is gehanteerd, die veel te ruime gebieden aangeeft. Zo is bijvoorbeeld de grond binnen de bouwvlakken al geroerd, waardoor er geen sprake meer is van een archeologisch trefkans. Wij vinden daarom dat in ieder geval de bouwvlakken zouden moeten worden uitgesloten van archeologisch vooronderzoek.

6

7

Wij zijn overigens van mening dat, indien er een breed maatschappelijk draagvlak bestaat om archeologische waarden te beschermen, de kosten daarvan niet zonder meer bij de particulier gelegd moet worden. Gelet op het maatschappelijk belang is het dan ook alleszins redelijk om die maatschappelijke kosten met elkaar te delen. Wij verzoeken dan ook de Raad om hiervoor een voorziening te treffen.

Hoogachtend,
 Namens LTO Noord,

Overwegingen

1. Wij verwijzen naar paragraaf 2.7 van de algemene beantwoording.
2. In artikel 3 van de regels nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op, waarmee het mogelijk wordt de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen naar 7 respectievelijk 12 meter te verhogen.
3. Het toekennen van agrarische bouwpercelen van 1,3 ha bij recht is in strijd met het reconstructieplan. Inmiddels is het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost herzien, waarmee het mogelijk wordt om voor een gering aantal intensieve veehouderijen, die binnen verwevingsgebied liggen, onder stringente voorwaarden een extra groei van 30% mogelijk te maken, bovenop de eenmalige uitbreiding van 30% die op basis van het reconstructieplan al mogelijk is. Deze mogelijkheid nemen wij op als wijzigingsbevoegdheid
4. Wij verwijzen naar paragraaf 2.3 van de algemene beantwoording.
5. Wij verwijzen naar paragraaf 2.9 van de algemene beantwoording.
6. Wij verwijzen naar paragraaf 2.9 van de algemene beantwoording
7. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (dit verdrag regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing daarvan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Dat laatste gebeurt volgens het principe 'de veroorzaker betaalt'. Aangezien dit wettelijk is vastgelegd, kan hier niet van worden afgeweken.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft de onderdelen 2 en 3. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In artikel 3 van de regels (Agrarisch met waarden) nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op, waarmee de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen kunnen worden gewijzigd naar maximaal 7 m respectievelijk 12 m.
 - In artikel 3 (Agrarisch met waarden) voegen wij toe in sublid 3.6.1 (Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken):
 - onder e, aan '..... onverminderd het bepaalde onder g' en h;
 - voegen wij een nieuw onderdeel h toe, die luidt als volgt:
- h. in geval van een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak, zoals die is of mag zijn door de vergroting als bedoeld onder g, door het wijzigen eenmalig extra worden vergroot met ten hoogste 30%, mits:
1. de behoefte aan verschuiving of vergroting wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan,
 2. de inpassing van de voor intensieve veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuur- en landschapswaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

3.4 Reclamant 3.4

Zienswijze

Geachte College,

Hierbij bieden wij u de zienswijze aan van de Federatie Groene Heuvelrug op het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Doorn. In een eerdere fase van de totstandkomingsprocedure hebben wij al een zienswijze ingediend op het Voorontwerp van dit plan. We hebben daarop een reactie van het College van Burgemeester en Wethouders mogen ontvangen waarin zeer uitgebreid op onze zienswijze is ingegaan. Daarvoor spreken wij onze waardering uit. Voor een deel is deze reactie wat ons betreft afdoende, hetzij doordat aan onze zienswijze tegemoet is gekomen, hetzij door een heldere beantwoording van door ons gestelde vragen.

Een aantal voor ons principiële punten van kritiek op het plan blijft echter bestaan. Dat is voor ons aanleiding om daarover via het indienen van een zienswijze bij uw Raad opnieuw aandacht te vragen.

Vooral het buitengewoon grote aantal wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden vinden wij, gezien de grote kwetsbaarheid van het gebied, de potentiële ontwikkeldruk en de huidige uitvoeringspraktijk, onverantwoord. Bovendien is het strijdig met het onlangs door het College vastgestelde ontheffingenbeleid, waarin wordt gesteld dat ontheffingenbeleid vooral van toepassing is voor de oudere bestemmingsplannen en dat van actuele bestemmingsplannen mag worden verwacht dat ze actuele planologische inzichten bevatten. Voor een nadere toelichting en onderbouwing van onze bezwaren verwijzen wij u graag naar de bijgaande zienswijze.

1

Wij beperken ons in deze zienswijze tot de principiële bezwaren tegen het plan. Onze bezwaren op onderdelen betreffen de locatiespecifieke doorwerking van de wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden en de afwijkingen van de rode contour als begrenzing van het plangebied. Deze locatiespecifieke bezwaren worden weggenomen als aan de principiële onderdelen van onze zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Met vriendelijke groet,

Federatie Groene Heuvelrug

Inleiding

De zienswijze van de FGH op dit ontwerpbestemmingsplan is geschreven vanuit het hieronder geformuleerde denkkader dat in sterke mate overeenkomt met het beleid dat door de verschillende overheden wordt voorgestaan.

Het buitengebied van Doorn waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld wordt gekenmerkt door uitzonderlijk grote natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit.

Dat komt duidelijk naar voren uit het overzicht van het beleidskader op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook in de Structuurvisie 2030 Groen dus Vitaal wordt dat benadrukt

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.

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 dringend sturen van genoemde ontwikkelingen topprioriteit zou moeten krijgen. In de ogen van de FGH 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.

Flexibiliteit

Tegen deze achtergrond heeft de FGH ernstige bezwaren tegen het enorme aantal flexibiliteitsbepalingen dat in het plan is opgenomen. Ruim een derde van de tekst over de bestemmingsbepalingen bestaat uit wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden voor zowel bouwregels als gebruiksregels! Bovendien is in andere delen van de tekst nog sprake van mogelijkheden tot "partiële herziening". Deze grote mate van flexibiliteit nodigt uit tot ongewenste creativiteit en het onder druk zetten van ambtenaren en bestuurders. In onderstaand kader ter illustratie een opsomming van de meest in het oog springende en in onze ogen zeer ongewenste flexibiliteitsbepalingen:

Agrarische bedrijven

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 vergroot. 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. Aanvullend mogen er bovendien buiten het bouwvlak 25 kampeermiddelen worden geplaatst. Aanvullend mag er buiten het bouwvlak een paardenbak worden gerealiseerd etc.

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 doelmatige 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". Afscherpende beplanting (schaamgroen), wordt daarbij als standaard oplossing aangereikt. Voor grote delen van het agrarisch gebied wordt echter elders in het plan juist de karakteristieke openheid als te beschermen waarde aangegeven.

"Gemengd" en "Maatschappelijk"

Binnen deze beide bestemmingen, die grotendeels binnen de EHS liggen en waaronder locaties vallen als Kaap Doorn, SBI, Bartimeus, etc, wordt de mogelijkheid gecreëerd om via een binnenplanse ontheffing uitbreiding van de bebouwing toe te staan tot 20% van de huidige bebouwde oppervlakte. Bovendien worden er, ondanks de slechte recente ervaringen, geen beperkingen geformuleerd t.a.v. het aantal of de oppervlakte toegestane parkeerplaatsen. In een tweetal gevallen (Aerdenburg en Marinierskazerne) komt deze ontheffingsmogelijkheid bovendien nog bovenop de via dit plan toch al toegestane uitbreiding van de bebouwde oppervlakte.

Algemeen

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. In de "Algemene wijzigingsregels" (art. 21.2) opnieuw een extra mogelijkheid om bouwvlakken met 10% te vergroten.

*Via de overgangsregels opnieuw een mogelijkheid om zelfs bouwwerken die afwijken van het plan via een ontheffing met 10% te vergroten.
 Zelfs binnen de bestemming natuur wordt nog een ontheffingsmogelijkheid van de bouwregels van niet voor bewoning bestemde gebouwen geboden (per ontheffingsaanvraag 300 m², maximaal 3 m hoog, dus 900 m³!)*

De FGH heeft haar bezwaren tegen het grote aantal flexibiliteitsbepalingen ook kenbaar gemaakt in haar zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan. Uit de reactie van de gemeente daarop komt een fundamenteel verschil van inzicht naar voren over wat met dit bestemmingsplan wordt beoogd.

In de visie van de FGH dient dit bestemmingsplan om de gemeente de mogelijkheid te bieden om alle in beleidsnota's uitgesproken intenties in een concreet en juridisch bindend plan te vertalen. Daarmee wordt niet alleen aan de inwoners van het plangebied, maar ook aan de overige burgers binnen de gemeente duidelijkheid en rechtszekerheid geboden over wat er wel en niet mogelijk is ten aanzien van ontwikkelingen met ruimtelijke consequenties.

Uit de reactie van de gemeente op onze eerder ingediende zienswijze spreekt echter vooral een uitgangsprincipe dat kan worden omschreven als het zoveel mogelijk flexibiliteit inbouwen om initiatieven van burgers en ondernemers zo goed mogelijk te kunnen faciliteren zonder dat daarvoor buitenplanse ontheffingen of aanpassingsprocedures noodzakelijk zijn. Dit komt onder andere naar voren uit de volgende zinsnede in de commentaarnota: "Een nog stringenter bestemmingsplan zou betekenen dat nagenoeg iedere nieuwe ontwikkeling een nieuwe bestemmingsplanprocedure vraagt". Impliciet wordt er kennelijk vanuit gegaan dat een dergelijke, in strijd met het bestemmingsplan (lees: het door de gemeente zelf voorgestane beleid) zijnde, ontwikkeling mogelijk gemaakt moet worden en niet dat de initiatiefnemer er op gewezen moet worden dat het bestemmingsplan zijn/haar initiatief niet toelaat.

Duidelijkheid voor de burger wordt in dit ontwerpbestemmingsplan dus in feite uitgelegd als duidelijkheid over de mate van flexibiliteit! Daarbij wordt o.a. gerefereerd aan een algemeen gangbaar principe dat in bestemmingsplannen flexibiliteitsbepalingen worden opgenomen. In de visie van de FGH leveren de eerdergenoemde grote waarden van het gebied voor onze burgers en voor recreanten uit de wijde omtrek, in combinatie met een grote potentiële ontwikkelingsdruk, een overtuigende argumentatie om juist af te wijken van elders "gangbare principes" en een veel stringentere sturing na te streven.

Op enig moment wordt in de commentaarnota gerefereerd aan het goedgekeurde Bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 als model voor de bestemmingsplannen buitengebied in de nieuwe gemeente. De FGH wijst erop dat inmiddels fundamenteel nieuwe inzichten zijn ontstaan die hebben geleid tot een koerswijziging ten opzichte van de gangbare praktijk in de voormalige gemeenten. Dit is verwoord in de Structuurvisie 2030 Groen dus Vitaal en zal consequenties (moeten) hebben voor de wijze waarop met het buitengebied wordt omgegaan. Flexibiliteitsbepalingen uit het Bestemmingsplan Buitengebied Leersum kunnen dus niet de norm zijn voor nieuwe plannen. Het Bestemmingsplan Buitengebied Doorn is het eerste plan dat na het vaststellen van de

Structuurvisie wordt opgesteld. Juist dit plan zou daarmee de nieuwe norm moeten zijn voor alle toekomstige bestemmingsplannen buitengebied. Dat creëert een extra verantwoordelijkheid om in dit plan de nieuwe beleidslijn uit de Structuurvisie te vertalen naar bestemmingsregelgeving die daar recht aan doet.

Het grote aantal ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden is voor de FGH des te meer reden tot zorg omdat deze in de praktijk door burgers feitelijk als verborgen rechten worden gezien. De uitvoeringspraktijk geeft daar ook alle aanleiding toe. Op verschillende plaatsen in de commentaar nota wordt door de gemeente weliswaar geruststellend verwoord dat de betreffende flexibiliteitsbepaling "een bevoegdheid betreft, zodat per geval altijd een gedegen afweging gemaakt wordt of het aanvaardbaar is ontheffing te verlenen". Tegelijkertijd wordt elders in de commentaar nota ook duidelijk gesteld dat "het over het algemeen gebruikelijk is dat toepassing gegeven wordt aan de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, als blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden". Daarmee worden deze "bevoegdheden" van de gemeente de facto toch verworven rechten voor de burger. De mogelijkheden om in de toekomst selectief om te gaan met het toepassen van de bevoegdheden worden daardoor ernstig beperkt.

In het recent door Burgemeester en Wethouders geformuleerde ontheffingenbeleid wordt terecht vastgesteld 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 ontwerpbestemmingsplan nu het geval is.

2

Op grond van bovenstaande argumenten pleit de FGH ervoor om het aantal flexibiliteitsbepalingen in het hele plan drastisch terug te brengen en te beperken tot datgene wat wettelijk verplicht is. Bovendien pleiten wij ervoor binnen de bestemmingen "maatschappelijk" en "gemengd" een maximumoppervlakte voor parkeervoorzieningen op te nemen.

3

Daarnaast is een fundamentele discussie gewenst over de wijze van omgaan met flexibiliteitsbepalingen in de uitvoeringspraktijk. Zoals hierboven betoogd blijkt uit de reacties in de commentaar nota op onze zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan een sterk faciliterende houding tegenover initiatieven die niet binnen de vastgestelde kaders passen. Zeker binnen het onder grote druk staande landelijk gebied in onze gemeente is dat in de ogen van de FGH een ongewenste benaderingswijze. Wij willen deze zienswijze aangrijpen om hiervoor nadrukkelijk de aandacht van uw Raad te vragen.

Rode contour

In haar zienswijze op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de FGH gepleit voor het strikt hanteren van de rode contour als planbegrenzing. Dat creëert duidelijkheid voor de burger: alles buiten de rode contour is buitengebied, de rest valt binnen bestemmingsplannen bebouwd gebied. In de commentaar nota wordt door de gemeente een aantal pragmatische redenen aangevoerd om de rode contour niet overal strikt te hanteren. Wij vinden deze argumenten (terreinen van één eigenaar horen in één bestemmingsplan??, sporthal en hockeyvelden kunnen niet in twee bestemmingsplannen om-

dat ze hier toevallig bij elkaar liggen??. analoge en digitale kaarten kunnen niet met elkaar in lijn worden gebracht??.) allerminst overtuigend. Bovendien wordt in de commentaarnota niet ingegaan op het fundamentele bezwaar dat onder onze zienswijze ligt. Om die reden herhalen wij onderstaand de relevante tekstdelen uit onze eerder ingebrachte zienswijze op de 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.”

4

De FGH pleit er op grond van bovenstaande argumentatie opnieuw voor om in het definitieve bestemmingsplan alsnog te kiezen voor de rode contour als plangrens. In concreto zou dit betekenen dat het weiland tussen Revius en Wensput, de hockeyvelden, het Ijskelderbos, 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".

Overwegingen

1. De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
2. Met betrekking tot de flexibiliteitsbepalingen verwijzen wij naar paragraaf 2.8 van de algemene beantwoording.
3. Het is praktisch onmogelijk om een percentage op te nemen ten behoeve van parkeervoorzieningen binnen de bestemming “Maatschappelijk” en de bestemming “Gemengd”. Voor de kapel aan de Langbroekerweg (ongenummerd) zou dit betekenen dat er dusdanig weinig oppervlakte beschikbaar is voor parkeervoorzieningen, dat er niet eens één auto fatsoenlijk zou kunnen parkeren. In geval van de kazerne te Mariniersweg 7 zou het noemen van een percentage ten behoeve van een parkeervoorziening juist weer een veel te groot oppervlak betreffen. Het opnemen van individuele maatvoering ten behoeve van parkeervoorzieningen voor alle adressen binnen de bestemming “Maatschappelijk” en “Gemengd” betekent dat opnieuw geïnventariseerd moet worden om te kijken wat een geschikte omvang voor een parkeervoorziening zou zijn. De gemeente acht dit niet wenselijk. Het ingebrachte argument is voor ons wel aanleiding om indachtig hetgeen hierover in de structuurvisie is aangegeven om de bestemming ‘Gemengd’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Sport’ aan te

passen. Omdat dit op meerdere bestemmingen van toepassing dan in de zienswijze is aangegeven hebben wij dit onder de ambtshalve zienswijze gebracht.

4. De gemeente blijft bij het standpunt, zoals dat al uitvoerig is verwoord in de Commentaarnota Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009. Één van de redenen is dat wanneer de rode contour als bestemmingsplangrens wordt aangehouden, diverse terreinen binnen verschillende bestemmingsplannen vallen. Dit betekent een scheiding van functies die bij elkaar in één plan dienen te zijn vervat, zodat er ook één juridische regeling voor geldt.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.5 Reclamant 3.5

Zienswijze

Geachte raad,

Op 10 augustus ontvingen wij van het college van burgemeester en wethouders de "Commentaarnota" behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Doorn Buitengebied 2010. De Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU) en Natuurmonumenten (NM) zijn verheugd dat de eerder door ons gemaakte opmerkingen grotendeels in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Hoewel wij nog steeds waardering hebben voor de zorgvuldige wijze waarop de natuur- en landschapswaarden in het bestemmingsplan zijn uitgewerkt, willen wij toch enkele punten onder uw aandacht brengen. Deze zienswijze dien ik mede namens Natuurmonumenten in.

Leersumsestraatweg 9

Wij maken bezwaar tegen de bedrijfsbestemming op het perceel Leersumsestraatweg 9. Het is immers de bedoeling dat het bedrijfsterrein op deze locatie verdwijnt en dat het terrein deels wordt teruggegeven aan de natuur. Het terrein maakt dan ook deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en is na het vertrek van transportbedrijf Oppijnen door de gemeente aangekocht ten behoeve van een groene invulling. Wij pleiten er dan ook voor het terrein de bestemming natuur (in combinatie met wonen) te geven.

1

Natuurmonumenten heeft aangegeven dat hier het parkeerterrein voor de Kaapse Bossen zou kunnen komen, zodat het huidige bosparkeerterrein volledig als bos kan worden ingericht en beheerd. Inmiddels hebben wij begrepen dat de gemeente het terrein recent voor een termijn van acht jaar verhuurd heeft transportbedrijf Arno de Leeuw Holding B.V. Een gang van zaken die wij betreuren, omdat daarmee de verplaatsing van het parkeerterrein voorlopig uit beeld is.

De bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan staat op gespannen voet met het tijdelijke huurcontract. Het is immers de bedoeling om na afloop van het huurcontract het terrein terug te geven aan de natuur. Dat wil zeggen dat de bedrijfsbestemming binnen de planperiode zal komen te vervallen. Door in het bestemmingsplan een natuurbestemming op te nemen, geeft de gemeente duidelijk aan dat ze in de toekomst de gewenste inrichting wil realiseren en dat de verhuur als bedrijfsterrein daadwerkelijk van tijdelijke aard is.

Ecoduct over de Amersfoortseweg

Wij maken bezwaar tegen het ontbreken van de mogelijkheid om over de Amersfoortseweg (N227) een ecoduct te realiseren. Wij verzoeken u het ontwerp van het bestemmingsplan op dit punt aan te passen, zodat kan worden voorkomen dat ten behoeve van het geplande ecoduct een afzonderlijke planologische procedure gevolgd moet worden.

Volgens de regels bij de bestemmingen "Verkeer" en "Natuur" is de realisering van "voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages" mogelijk. Onder "toegestane bouwwerken" is geen limitatieve opsomming van te realiseren bouwwerken opgenomen, maar worden (bij Verkeer) wel viaducten genoemd. Daaronder is echter de bepaling opgenomen dat de hoogte van dergelijke constructies niet meer dan 3 meter mag bedragen. Wij pleiten ervoor om enerzijds ecoducten met name in de lijst van toegestane bouwwerken op te nemen en anderzijds een maximale bouwhoogte op te nemen die de realisering van een ecoduct niet in de weg staat.

2

Tot slot zou het ecoduct ook op de ontwikkelingkaart aangegeven kunnen worden en dient de toelichting op dit punt te worden aangevuld.

Buitenplaats de Ruiterberg

Hoewel strikt genomen geen zienswijze tegen de toelichting op het bestemmingsplan kan worden ingediend, willen wij u er op wijzen dat de beschrijving van Buitenplaats de Ruiterberg op pagina 59 wel erg summier ook nog eens onjuist is. Natuurmonumenten heeft de gemeente eerder op deze omissie gewezen en het is niet goed te begrijpen dat de toelichting niet is aangepast.

De Ruiterberg is aangewezen al een beschermd rijksmonument. Het gaat daarbij zowel om de tuin als om enkele gebouwen. De tuin is erg bijzonder, omdat het een typisch voorbeeld is voor het begin van de 20^e eeuw, met nog de oorspronkelijke beplanting en symmetrische opzet. De tuin is inmiddels gerestaureerd en dus niet een wildernis, zoals er nu op pagina 59 staat. De tuin is ook van voor het bombardement en dat komt nu niet goed in de tekst naar voren. Verder zijn als gebouw het Poortgebouw, de Oranjerie met jachthuisje, de boerderij en de ijskelder als rijksmonument aangewezen.

3

Wij vertrouwen erop dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan onze zienswijze in overweging wilt nemen en het plan op de aangegeven punten aan wilt passen.

Uiteraard zijn we graag bereid om een nadere toelichting te geven. Hiervoor kunt u contact opnemen met ondergetekende of met Arnold Korste van de NMU. De heer Korste is te bereiken op telefoonnummer 030 - 25 67 367 en e-mail a.korste@nmu.nl

Met vriendelijke groet,

Overwegingen

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat met betrekking tot Leersumsestraatweg 9 is gekozen om de laatst uitgeoefende bestemming te handhaven. Bij raadsbesluit van 17 juni 2010 is het aanwezige bedrijfspand na een tijdelijke leegstand alsnog verhuurd. Voor nieuwe ontwikkelingen dient een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te worden gevolgd.
2. Het zoekgebied voor het nieuwe ecoduct ligt weliswaar voor een klein deel in het plangebied, maar het is niet de meest logische keus gelet op de directe omgeving. Het is mitsdien niet aannemelijk dat het ecoduct in het plangebied wordt gerealiseerd.
3. In de toelichting zal de beschrijving van Buitenplaats de Ruiterberg worden herschreven.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft onderdeel 3. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.3 van de toelichting herschrijven wij de alinea "Buitenplaats De Ruiterberg", conform de ingediende zienswijze.

3.6 Reclamant 3.6

Zienswijze

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 9 augustus 2010, vernamen wij dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Bij inzage van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat niet al onze opmerkingen op het voorontwerp geleid hebben tot aanpassing. Hierbij doen wij u dan ook onze zienswijze, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening c.q. artikel 3:15 lid 1 van de Algemene Wet Bestuursrecht inzake voornoemd onderwerp, toekomen.

Verbeelding

1

Zoals ook op de verbeelding is aangegeven, ligt binnen het plangebied een hoge druk aardgastransportleiding van ons bedrijf. Tevens is op de plankaart de belemmerde strook met een totale breedte van 10 meter weergegeven die Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leidingen. De belemmerde strook dient parallel aan de leiding te zijn gelegen, 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Op de plankaart heeft de belemmerde strook wel de totale breedte van 10 meter, maar is deze niet overal 5 meter ter weerszijden vanuit de hartlijn de leiding gelegen (zie bijlage: af-druk ruimtelijke plannen.nl). *Wij verzoeken u de belemmerde strook aan te passen zodat de breedte in alle gevallen 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding bedraagt.*

Planregels

Artikel 17 geeft de regels voor de gronden die zijn aangewezen als 'Leiding-Gas'. In artikel 17.1 wordt de bestemmingsomschrijving gegeven, waarin de breedte van de dubbelbestemming echter niet vermeld is. Gezien de schaal van de verbeelding is de breedte niet op te maken waardoor het verzoek is deze in de bestemmingsomschrijving op te nemen. Indien gewenst kunt u gebruik maken van onderstaande standaard.

'De in de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en Instandhouding van:

- *Een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.'*

Verder zijn naar onze mening de thans opgenomen bepalingen in artikel 17.4 onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfzeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen. Wij verzoeken u daarom artikel 17.4 zodanig uit te breiden dat de onderstaande werkzaamheden, uitgevoerd binnen een strook van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmerde strook), behoudens schriftelijke vergunning niet zijn toegestaan:

- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting.
- diepploegen;
- het Indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, picknickbanken en ander (straat)meubilair.

2

In de commentaarnota Is niet ingegaan op de opmerkingen die in onze reactie (ons kenmerk TAJW 09.2816) op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn gedaan met betrekking tot de planregels. Wij verzoeken u dan ook met klem artikel 17 overeenkomstig bovenstaande uit te breiden.

Toelichting

In paragraaf 3,9 'Infrastructuur' wordt onder het kopje 'Leidingen' ingegaan op de in het plangebied gelegen aardgastransportleiding en het externe veiligheidsbeleid daaromtrent. Gelijk aan onze reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan adviseren wij om

het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in het bestemmingsplan op te nemen. In de door u opgestelde commentaarnota is aangegeven dat u het beleid uit de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' blijft hanteren als onderlegger voor het bestemmingsplan. Echter bij brief van september 2009 heeft het Ministerie van VROM aangegeven dat men dient te anticiperen op het toekomstige externe veiligheidsbeleid.

Voorts kunnen wij melden dat het ontwerp van de Bevb inmiddels ter inzage heeft gelegen en dat het naar alle waarschijnlijkheid op 1 januari 2011 in werking zal treden. Volgens het ministerie van VROM dient men nu te anticiperen op het nieuwe EV-beleid en op grond van een goede Ruimtelijke Ordening zich te conformeren aan het Bevb. *Hierbij willen wij u dan ook wederom verzoeken het nieuwe, onderstaande, externe veiligheidsbeleid op te nemen in de toelichting.*

3

Gelet hierop treft u bijgaand ons advies op het gebied van externe veiligheid aan dat is gebaseerd op het toekomstige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM.

Plaatsgebonden risicocontour (PR):

De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Uit onze gegevens blijkt dat binnen het plangebied de onderhavige leiding een PR overschrijding kent. Met andere woorden: de 10-6 risicocontour ligt op circa 235 meter uit het hart van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico van invloed kan zijn voor realisatie van het plan (zie bijgevoegd kaartje).

Groepsrisico (GR):

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep potentiële slachtoffers groter wordt, moet de kans op een zodanig ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde.

Het voornoemde ontwerpbestemmingsplan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM. Wanneer wij uitgaan van het toekomstig externe veiligheidsbeleid, komen wij tot de volgende veiligheidsafstanden:

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Belemmerde strook*	1 % Letaliteitgrens*	100 % Letaliteitgrens*
A-510	36 "	66,2 bar	5 meter	430 meter	180 meter

* Afstanden zijn ter weerszijden van de leiding gemeten uit het hart van de leiding

- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M² contour) van deze leiding ligt op 430 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding.

- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M² contour) ligt op 180 meter van de leiding. Binnen dit gebied wordt geen toename van het groepsrisico verwacht.

De gemeente is verantwoordelijk voor de verantwoording van het GR en behoort dit samen met het PR op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Onder het kopje 'hoofdaardgastransportleiding' staat op pagina 84 van de toelichting vermeld dat in het plangebied een leiding is gelegen met een diameter van 36 inch en een maximale druk van 60 bar. Het gaat hier echter om een aardgastransportleiding van 36 inch en een ontwerpdruk van 66,2 bar. *Wij verzoeken u dit aan te passen.*

4

Ter informatie: Toelichting op CAROLA

Sinds 1 september 2010 dient u - met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' - zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen. Gasunie laat vanaf deze datum geen berekeningen meer uitvoeren door KEMA. U dient de voor CAROLA benodigde leidingdata aan te vragen bij carola@gasunie.nl.

Voor vragen omtrent CAROLA kunt u terecht bij de CAROLA-helppes van het RIVM. Deze is te vinden op de website van het RIVM.

Voor eventuele aanpassingen aan reeds uitgevoerde berekeningen kunt u contact opnemen met onze tracébeheerder de heer J.C. Thijssen, tel. (0182) 62 33 34. Voor nadere informatie en vragen met betrekking tot de planologische en juridische aspecten kunt u, indien gewenst, contact opnemen met ondergetekende.

Overwegingen

1. Dat de bebouwingsvrije afstand aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding niet overal 5 m breed is, is een probleem van technische aard. De verbeelding wordt hierop aangepast, zodat de bebouwingsvrije zone aan weerszijden van de aardgastransportleidingen overal 5 m vanuit de hartlijn bedraagt.
2. Het plan is digitaal raadpleegbaar, waardoor er op de digitale verbeelding kan worden ingezoomd. Dat de bebouwingsvrije afstand niet overal goed zichtbaar is, gaat alleen op voor de analoge verbeelding. De digitale verbeelding is echter leidend, boven de analoge versie. Het opnemen van de bebouwingsvrije afstand in de regels, omdat het op de verbeelding niet goed zichtbaar is, zou leiden tot dubbele regelgeving (zowel in de regels als op de verbeelding). Dit is niet wenselijk. Wel zal artikel 17.4 van de regels worden uitgebreid met (een deel van) de voorgestelde werkzaamheden, die behoudens een schriftelijke vergunning niet toelaatbaar zijn. De werkzaamheden "plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, picknickbanken en ander (straat)meubilair" worden niet opgenomen, dit wordt namelijk al geregeld middels artikel 17.2 van de regels.
3. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast, conform het Bevb en het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen.

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van het Bevb geldt de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} als een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, ziekenhuizen, zorginstellingen en omvangrijke kantoorgebouwen. Beperkt kwetsbare bestemmingen zijn onder meer verspreid liggende woningen (maximaal 2 per ha), kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen en overige bedrijfsgebouwen. Uit gegevens van de exploitant blijkt dat binnen het plangebied de onderhavige leiding een PR overschrijding kent: de 10^{-6} risicocontour ligt op circa 235 meter uit het hart van de leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico van invloed kan zijn voor realisatie van het plan.

Binnen de PR-contour zijn echter slechts beperkt kwetsbare objecten in het plangebied gelegen. Tevens maakt het bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR-contour mogelijk.

Conform het Bevb is voor de buisleiding een bebouwingsvrije zone van 5 m opgenomen, middels een dubbelbestemming.

Overigens geldt op basis van het Bevb een saneringsverplichting voor de exploitant, indien zich knelpunten ten aanzien van de 10^{-6} risicocontour in relatie tot (beperkt) kwetsbare objecten voordoen. Deze knelpunten moeten binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het Bevb zijn gesaneerd.

Groepsrisico

Met betrekking tot het groepsrisico hebben wij geïnventariseerd wat de personendichtheden zijn in de delen van het bestemmingsgebied, die binnen de 1% letaliteitscontour van de aardgasleiding liggen. Op de overzichtskaart van het bestemmingsgebied hebben wij deze deelgebieden met A, B en C aangegeven.

Uit de gegevens van de Risicokaart van de Provincie Utrecht blijkt het volgende:

In gebiedsdeel A is de personendichtheid nihil. Dat betekent dat voor deze gebiedsdeel geen rekening met een groepsrisico gehouden hoeft te worden.

In gebiedsdeel B is de personendichtheid 46 personen (categorie wonen) en 131 personen (categorie werken).

In gebiedsdeel C is de personendichtheid naar schatting circa 20 personen (categorie wonen).

Op basis van deze personendichtheden verwachten wij dat het groepsrisico lager zal zijn dan de oriënterende waarde. In de delen van het bestemmingsgebied langs de aardgasleiding zijn daarnaast geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien die kunnen leiden tot een toename van de personendichtheid.

Met betrekking tot een verantwoording van het groepsrisico kan het volgende worden gesteld:

Personendichtheid:

In sommige delen van het bestemmingsgebied die binnen de aandachtszone van het groepsrisico vallen, is sprake van een beperkt aantal verspreid liggende woningen en locaties met bedrijfsmatige activiteiten.

Zelfredzaamheid:

In alle gevallen is geen sprake van (groepen) personen met een verminderde zelfredzaamheid.

Mogelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico:

Bronmaatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van de leidingbeheerder. Voor zover dit binnen de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt, heeft de leidingbeheerder de verplichting om binnen 3 jaar na het in werking treden van het Bevb te voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

In overleg tussen bevoegd gezag en de leidingbeheerder kan worden onderzocht of er economisch haalbare opties zijn om door het treffen van brongerichte maatregelen tevens een reductie van het groepsrisico te bewerkstelligen.

Met betrekking tot de ruimtelijke omgeving van de leiding geldt dat sprake is van een bestaande situatie. Het ligt niet voor de hand om ruimtelijke saneringen te overwegen.

Bestrijdbaarheid:

Het gebied is voor hulpdiensten goed bereikbaar. Bluswater is in voldoende capaciteit en op goed bereikbare plaatsen aanwezig.

Mogelijkheden ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst:

Er worden geen ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe bedrijfsmatige activiteiten verwacht die kunnen leiden tot een toename van de personendichtheid in de delen van het bestemmingsgebied binnen de aandachtszone voor het groepsrisico. Daarmee is voldoende geborgd dat het groepsrisico in deze gebiedsdelen niet zal toenemen.

4. De toelichting passen wij op dit punt aan.

Conclusie

De zienswijze delen wij. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de bebouwingsvrije afstand aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding gecorrigeerd, zodat deze overal exact 5 m bedraagt.
- Op pagina 19 van de toelichting actualiseren wij de tekst over de AmvB buisleidingen;
- Op pagina 92/93 van de toelichting nemen wij onder externe veiligheid een verantwoording van het groepsrisico op.
- Op pagina 84 van de toelichting wordt de zin "Volgens de gegevens van de Gasunie blijkt het te gaan om een leiding met een diameter van 36 inch en een maximale druk van 60 bar" vervangen door "Volgens de gegevens van de Gasunie blijkt het te gaan om een leiding met een diameter van 36 inch en een ontwerpdruk van 66,2 bar "
- In de regels wordt in artikel 17, lid 1 de diameter van 36 inch en de ontwerpdruk van 66,2 bar toegevoegd, conform het handboek buisleidingen in bestemmingsplannen.
- In de regels wordt artikel 17, lid 4 aangevuld met de volgende werkzaamheden:
 - d. het aanbrengen van diepwortelende e/of hoogopgaande beplanting waaronder roetbeplanting;
 - e. diepploegen
 - f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

3.7 Reclamant 3.7

Zienswijze

Geachte Raad,

1

Hierbij maakt Het Utrechts Landschap gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze te geven over uw Overwegingen bij onze inspraakreactie betreffende Moersbergselaan 4a. Ons verzoek is om de huidige bestemming (opslag) te wijzigen in vakantiewoning. In uw Overwegingen geeft u aan dat de in het gebied aanwezige wezenlijke kenmerken en/of waarden van de EHS niet significant aangetast mogen worden (Nee, tenzij principe). Wij zullen op korte termijn - maar in ieder geval voor de behandeling in de Raad - een nader onderzoek laten verrichten om de planologische inpasbaarheid van de vakantiewoning te toetsen (licht, geluid, verkeer e.d.).

Met vriendelijke groet,

Overwegingen

1. Wij gaan akkoord met de voorgestelde wijziging onder de volgende voorwaarden:
 - De toegangswegen naar Moersbergselaan 4a mogen niet worden geasfalteerd;
 - Bij een eventuele verbouwing de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen te sparen of tijdig alternatieve verblijven te realiseren;
 - Geen extra verlichting aan te brengen op en rond Moersbergselaan 4a, noch langs de toegangswegen.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de toelichting nemen wij de volgende paragraaf op:

5.14 Moersbergselaan 4a

In verband met de zienswijze van Utrechts Landschap om in de bestemming 'Natuur' het gebouw met de aanduiding 'opslag' te wijzigen in 'recreatiewoning' is een nee, tenzij-onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat deze wijziging en de mogelijk hieruit voortvloeiende ontwikkelingen en effecten niet zullen leiden tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit. Dit geldt eveneens voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS.

Het kan wel leiden tot een significante aantasting van bijzondere soorten in de EHS (vleermuizen, hazelworm en kamsalamander). Dit geldt eveneens voor de essentiële verbindingen.

Deze significante aantastingen kunnen worden voorkomen door een drietal randvoorwaarden in acht te nemen:

- de toegangswegen naar Moersbergselaan 4a niet te asfalteren;
- Bij een eventuele verbouwing van het pand de aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen te sparen of tijdig alternatieve verblijven te realiseren (architectonische voorzieningen, kasten e.d.).

- Geen extra verlichting aan te brengen op en rond het pand en langs de toegangswegen.
- Deze randvoorwaarden nemen we in de toelichting van het bestemmingsplan op.
- In de regels nemen wij de bestemmingsomschrijving, gebruiksbepaling en de bouwbe-
paling voor 'recreatiewoning' op in artikel 10 'Natuur'
- Op de verbeelding wijzigen wij ter plaatse van Moersbergselaan 4 de functieaandui-
ding 'opslag' (op) in 'recreatiewoning' (rw).

3.8 Reclamant 3.8

Zienswijze

Geachte College,

Wij refereren aan het volgende artikel in het ontwerpbestemmingsplan:

Artikel 36 Overgangsrecht

36.2 Overgangsrecht gebruik

- 1.Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2.Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3.Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtre-ding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4.Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbe-palingen van dat plan.

Wij constateren dat de verwoording van bovenstaand artikel tot verwarring en misver-standen aanleiding geeft.

Het artikel zou bijvoorbeeld zodanig geïnterpreteerd kunnen worden dat bestaande il-
legale bouwwerken en inrichtingen in het buitengebied van Doorn alsnog feitelijk gele-
galiseerd worden.

Hierbij halen wij het voorbeeld aan van het Conferentiecentrum Kaap Doorn waar de
illegale parkeerplaatsen met buitenverlichting door het nieuwe bestemmingsplan van-
zelf geaccordeerd zouden kunnen worden.

Het kan niet zo zijn dat als gevolg van gebrekkige en niet tijdige handhaving van de gemeente (in het verleden en het heden), de illegale activiteiten in het buitengebied door middel van dit bestemmingsplan worden gesanctioneerd. Daarnaast wordt er een systematiek gecreëerd waarbij het de moeite waard is om illegale activiteiten in het buitengebied te ontplooiën.

1

Wij verzoeken u het overgangsrecht in dit Ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat deze problematiek vermeden wordt.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. De overgangsrechtelijke bepaling is dwingend voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenten zijn verplicht om deze bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Met betrekking tot uw opmerking over de illegale parkeerplaatsen van het conferentiecentrum Kaap Doorn merken wij het volgende op.

Voorzover het parkeren plaatsvindt aan de zuid-westzijde van de Postweg/ ten noord-oosten van het sportpark is dit niet toegestaan. De locatie heeft de bestemming 'natuur' waar parkeren ten behoeve van Kaap Doorn planologisch niet mogelijk wordt gemaakt. Het is vervolgens een kwestie van handhaving.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.9 Reclamant 3.9

Zienswijze

Geacht college,

Namens de vereniging Leefbaar Doorn te Doorn, laat ik u, in aanvulling op de eerder vandaag door cliënte ingediende brief, als zienswijze op het door u gemaakte ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2010', het volgende weten.

1

Cliënte heeft destijds een inspraakreactie betreffende het bedoelde bestemmingsplan ingediend. De daarin genoemde punten zijn niet, althans nauwelijks in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen.

2

Namens cliënte dien ik de in die inspraakreactie vermelde en niet in het bestemmingsplan overgenomen opmerkingen thans als zienswijze in en verzoek u deze als hier herhaald en ingelast te beschouwen

Overwegingen

1. Het betreft een tweetal inspraakreacties. Één reactie heeft met name betrekking op de onwenselijkheid van bebouwing langs de Boslaan op het Bartimeus terrein. Een andere reactie onderschrijft de inspraakreactie van de Federatie Groene Heuvelrug. De inspraakreacties zijn destijds in de Commentaarnota beantwoord.
2. Voor zover de reacties voor ons aanleiding gaven tot aanpassingen in het plan, is dit met de aanpassing naar het ontwerp-bestemmingsplan meegenomen. Voor het overige gaven de inspraakreacties geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Voorts verwezen wij naar de beantwoording van reclamant 2.5 en verder van de Commentaarnota.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.10 Reclamant 3.10

Zienswijze

Geachte Raad,

Door de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een ontwerp bestemmingsplan buitengebied Doorn in procedure gebracht. Het indienen van onze zienswijze op dit ontwerp bestemmingsplan is mogelijk tot en met 23 september 2010. Op de voorloper van dit ontwerp bestemmingsplan, het voorontwerp bestemmingsplan, hebben wij in onze brief aan het college d.d. 25 juni 2009 eveneens onze zienswijze aan u kenbaar gemaakt. Om de doelstellingen van beide stichtingen, zoals verwoord in onze brief van 25 juni 2009 (I09.08829.) te kunnen realiseren, zijn economische dragers nodig. Tijdens de informatie avond landgoederen op 19 november 2009 hebben we geconstateerd dat dit voor vele bestaande landgoederen geldt.

In het najaar van 2009 heeft, met uw voormalige wethouder de heer C. van de Burg, op ons initiatief en verzoek een overleg in het kader van het Masterplan Landgoed Beukenrode plaatsgevonden dat door de Stichtingen en zijn adviseurs is opgesteld. In dit overleg heeft uw wethouder toegezegd het Masterplan met betrekking tot het Landgoed te vertalen in het ontwerp bestemmingsplan. Hierdoor zou de ontwikkelingsvisie zoals

1

opgenomen in het Masterplan gerealiseerd kunnen worden. Thans moeten wij constateren dat dit niet heeft plaatsgevonden. Wij zien ons dan ook genoodzaakt als Sint Augustinus Stichting en de Stichting Beukenrode onze zienswijze, op een onderdeel van het hierboven genoemde plan, aan u kenbaar te maken. Het huidige ontwerp bestemmingsplan heeft namelijk verregaande consequenties op de visie en de planvorming van beide Stichtingen voor Landgoed Beukenrode. De nu uitgegeven publicatie van de commentaar nota toont nieuwe elementen waardoor de geplande ontwikkelingen nog verder in het gedrang komen.

Dit zijn:

- 2
 • In hoofdstuk 2 van het ontwerp bestemmingsplan, de bestemmingsregels, stellen wij vast dat in de paragrafen cq. artikelen genaamd; "Bedrijf", "Kantoor" en "Maatschappelijk" willekeurig opstallen door u zijn bestemd met een functie. Hieraan heeft u een aantal vierkante meters gekoppeld. Bovendien zijn er bestaande opstallen in de opsomming vervallen en is de reguliere 10% uitbreidingsruimte per opstal achterwege gelaten. Als voorbeeld noemen wij de bestaande sporthal. *N.B. de commentaarnota gaat u er vanuit dat er een nieuwe gymzaal is en dat daardoor de oude sporthal kan vervallen. Dit is geheel in strijd met eerder gemaakte afspraken tussen de Sint Augustinus Stichting en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Tijdens de planvorming van de nieuwe gymzaal is afgesproken dat de hiervoor benodigde vierkante meters bebouwd oppervlak afkomstig zijn van al eerder gesloopte klaslokalen die zich bevonden in de nabijheid van de oude sporthal. Sterker nog, er zijn nog "rest" meters die in de toekomst nog gebruikt zouden kunnen worden vooreen eventuele uitbreiding van de school Niets daarvan vinden wij terug in het ontwerp bestemmingsplan.*
- 3
 • Op het landgoed staan zelfstandige woningen. Hierin wordt gewoond. Deze woningen dienen dan ook opgenomen te worden in de lijst zoals staat weergegeven in artikel 16.
- 4
 • Hoofdstuk 4 artikel 36 voorziet in een overgangsrecht. Aangezien de thans aanwezige Opstallen niet op een juiste wijze zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan maken wij op dit artikel ook ons zienswijze kenbaar.
- 5
 • Het ontwerp bestemmingsplan voorziet thans dat Landgoed Beukenrode, het gedeelte dat in eigendom is van de voornoemde Stichtingen, volledig is opgenomen in de EHS. Hierin worden de flexibiliteit voor haar functioneren en de optionele bebouwingsvlekken in alle opzichten enorm beperkt. Door deze maatregel ondervinden de Stichtingen en hun gebruikers schade.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan in deze vorm, mede op basis van de voortgaande discussies omtrent ons Masterplan, in heroverweging te nemen

Graag maken wij deze reactie op uw commentaarnota onderwerp van verdere discussie.

Met vriendelijke groet,

Overwegingen

1. Niet meer is na te gaan of de wethouder Dhr. van der Burg in het najaar 2009 de toezegging heeft gedaan om de ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan buitengebied van Doorn. Zoveel is duidelijk dat in de commentaarnota van medio 2010, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan, is aangegeven dat voor ontwikkelingen in overeenstemming met het masterplan een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden. Zodra deze plannen bestuurlijk draagvlak hebben kunnen deze in een nieuw bestemmingsplan worden verwerkt. Momenteel wordt gewerkt aan een masterplan voor de locatie "Beukenrode". Dit masterplan is nog niet zover uitgewerkt, dat hierover een bestuurlijk standpunt kan worden ingenomen. Een belangrijk onderdeel in dit masterplan is de herlocatie van een aantal niet historische gebouwen op het landgoed. Wij staan in beginsel positief tegenover een herontwikkeling van dit terrein. De gemeentelijke structuurvisie zal hierin leidend zijn. De hoeveelheid bebouwing in het masterplan speelt hierbij een belangrijke rol.
2. Het vorenstaande houdt in dat de bestaande (legale) situatie qua oppervlakte bebouwing en het gebruik correct in beeld gebracht moet worden.
 In verband met de gelegde bestemmingen overwegen wij mitsdien het volgende:
 - De nadere bestemmingen 'conferentiecentrum' bij de bestemming 'kantoor' op Beukenrodelaan ongen, wijzigen wij in 'kantoor' met uitzondering van het hoofdgebouw
 - De gebouwtjes nr. 3 en 4 t.w. een stal van 11 m² en een hooisluur van 20 m² t.b.v. de reeën nemen wij als 'opslag' op in de bestemming 'Natuur' in de verbeelding van het bestemmingsplan.
 - De schuur nr. 24 is recent gebouwd. Op de luchtfoto van het voorjaar 2010 is deze schuur nog niet waar te nemen. Er is geen bouwvergunning hiervoor verleend. Wij zijn niet voornemens om dit in het bestemmingsplan te legaliseren.
 - De schuur nr. 25 is niet aanwezig en hoort dus niet thuis op het overzicht van de bestaande bebouwing.
 In verband met de totaal aanwezige oppervlakte aan bebouwing overwegen wij het volgende:
 - de oppervlakte van schuur nr. 24 en 25 rekenen wij niet mee in de bestaande situatie.
 - de in de bestemming 'bedrijf' bij Beukenrodelaan ongen. aangegeven oppervlakte aan bebouwing van 913 m² wijzigen wij in 642 m²;
 - als gevolg van de aanwezige bergingen in de bestemming 'kantoor' bij Beukenrodelaan ongen. wijzigen wij de bestaande en max. oppervlakte gebouwen:
 - van 167 m² in 208 m²;
 - van 345 m² in 444 m²;
 - van 343 m² in 395 m²;
 - als gevolg van de aanwezige berging in de bestemming 'kantoor' bij Beukenrodelaan ongen. wijzigen wij de bestaande en max. oppervlakte gebouwen van 331 m² in 342 m².

Met betrekking tot de bestemming 'maatschappelijk' waarmede de Beukenrodeschool en de nieuwe gymnastiekaccommodatie (sporthal) is bedoeld merken wij het volgende op. De aanwezige bebouwing en de maximale bebouwing zijn in het ontwerp-bestemmingsplan bepaald op 1568 m².

In relatie tot deze bestemming is uw opmerking van belang dat "tijdens de planvorming van de nieuwe gymzaal is afgesproken dat de hiervoor benodigde vierkante meters bebouwd oppervlak afkomstig zijn van al eerder gesloopte klaslokalen die

zich bevonden in de nabijheid van de oude sporthal. Sterker nog, er zijn nog 'rest' meters die in de toekomst nog gebruikt zouden kunnen worden voor een eventuele uitbreiding van de school. Niets hiervan vinden wij terug in het ontwerpbestemmingsplan."

Uit nader overleg en onderzoek stellen wij vast dat hiervoor geen aanknopingspunten zijn. Er zijn geen vastgelegde oude afspraken ter zake. Voorts is in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de bouwaanvraag voor de gymnastiekaccommodatie, evenals in een brief van uw stichting van 14 februari 2008 duidelijk aangegeven dat de bouw van de gymnastiekaccommodatie dient ter vervanging van de huidige zaal bij de school aan de Beukenrodelaan. De huidige zaal voldoet niet meer aan de eisen en regelgeving. Daarnaast is de afstand naar de accommodatie te groot waardoor een onveilige situatie ontstaat. Ook in deze correspondentie wordt geen relatie gelegd met al gesloopte klaslokalen.

Mitsdien handhaven wij ons standpunt om de oude sporthal ter grootte van 479 m² niet op te nemen in het bestemmingsplan en ook niet kan worden aangewend als bijv. 'rest' meters. Deze sporthal dient geamoveerd te worden;

Tevens stellen wij vast dat uit nader onderzoek is gebleken dat de bestaande school met gymnastiekaccommodatie en entree in totaal geen 1568 m² blijkt te zijn, maar 1733 m². t.w. 1105 m² voor de school, 553 m² voor de gymnastiekaccommodatie, 35 m² voor de entree van de gymnastiekaccommodatie en 40 m² fietsenstalling.

Samenvattend stellen wij vast dat uit bovenstaande overwegingen blijkt dat de feitelijk legale bebouwing van de bestemmingen 'bedrijf', 'kantoor' en 'maatschappelijk' in totaal 3813 m² bedraagt (11+20+642+208+444+395+1733m²+ 342m² van het hoofdgebouw met berging + 18 m² van het speelhuysje)

Dit wijkt enigszins af van de totale oppervlakte aan bebouwing in de bestemming 'bedrijf' 'kantoor' en 'maatschappelijk' zoals dat in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen en die in totaal 3685 m² bedraagt.

De feitelijke (legale) bebouwing blijkt derhalve iets hoger te zijn dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Tenslotte is het volgende van belang. Het bestuur van de Beukenrodeschool heeft de gemeente verzocht tot uitbreiding van de school met 474 m². In het kader van de onderwijswetgeving hebben wij hierop positief beslist en willen wij dit planologisch vertalen in het bestemmingsplan nu de noodzaak hiervan is aangetoond.

De uitbreiding wordt aan de achterzijde geprojecteerd. De zienswijze ziet hier echter niet op, zodat het een ambtshalve aanpassing betreft. De maximaal oppervlakte gebouwen binnen de bestemming 'maatschappelijk' passen wij aan van 1568 m² naar 2207 m². (1733 m² + 474 m²).

De totale bebouwing op het landgoed (exclusief de woningen) komt hiermede op 3813 m² + 474 m²= 4287 m².

- Op het landgoed staat een tweetal zelfstandige woningen. Deze zijn naar onze mening correct op de verbeelding weergegeven. Dat de woningen niet in de tabel van artikel 16 zijn opgenomen betekent in dit geval dat deze woningen kleiner zijn dan 600 m³, en bij recht kunnen uitbreiden tot 600 m³. De woningen zijn niet in de overwegingen onder 1 betrokken.

4. Wij ondersteunen deze zienswijze met uitzondering van schuur nr. 24 en verwijzen naar hetgeen onder 1 en 2 is overwogen.
5. De aanwijzing van de EHS zonerings is provinciaal beleid en de gemeente is verplicht dit in bestemmingsplannen te vertalen. Dit kan gevolgen hebben voor ontwikkelmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover in onderdeel 2 is aangegeven. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

Op de verbeelding nemen wij gebouwtje 3 en 4 t.w. een stal van 11 m² en een hooischuur van 20 m² op als functieaanduiding 'opslag' in de bestemming 'Natuur'.

In de planregels wijzigen wij:

Binnen de bestemming 'bedrijf' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de bestaande en de maximum oppervlakte van 913 m² in 642 m²;

Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' in 'kantoor' en de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 167 m² in 208 m²;

Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' in 'kantoor' en de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 345 m² in 444 m²;

Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' in 'kantoor' en de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 343 m² in 395 m²;

Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 331 m² in 342 m²;

Voor de ambtshalve aanpassingen verwijzen wij naar het onderdeel ambtshalve aanpassingen van deze nota zienswijzen.

3.11 Reclamant 3.11

Zienswijze

Zeer geachte raad,

De Protestantse Kerk in Nederland, gevestigd te Utrecht, is eigenaar van het complex Hydepark gelegen aan de Dribergsestraatweg te Doorn. We hebben met belangstelling kennis genomen van bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op het ontwerp kenbaar te maken. Wij willen u verzoeken bij de vaststelling van het ontwerp hiermee rekening te houden.

1

Ons hoofdbezwaar en opstallen een zeer bepalende factor zijn en ook dat de benodigde ruimte ontbreekt om nieuwe initiatieven te ontplooiën dan wel tot functiewijziging over te gaan. De in het ontwerp-bestemmingsplan voorgestelde maximale bouwooppervlak-

2

ten en goot- en dakhoogten van opstallen vormen een illustratie van hoe het wijzigen van de bestemming "bijzondere doeleinden" naar "zoekgebied nieuwe natuur" negatief uitwerkt. In onze eerdere reactie op de Ontwerpstructuurvisie 2030 "Groen dus vitaal" van 16 oktober 2009 hebben wij reeds gesteld dat het verruimen van

3

(her)ontwikkelingsmogelijkheden op het landgoed Hydepark voor ons van zeer grote importantie is. Wij willen dit nogmaals en met klem onder uw aandacht brengen.

Wij spreken de hoop uit dat u met het bovenstaande rekening zult willen houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overwegingen

1. Het wijzigen van de bestemming bijzondere doeleinden naar zoekgebied nieuwe natuur is slechts gedeeltelijk aan de orde.
Op het complex is een pallet van gebruiksfuncties aanwezig. De bestemming bijzondere doeleinden voldoet niet meer aan de eisen van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. De verschillende gebruiksfuncties zijn daarom per object aangegeven.
2. De term zoekgebied nieuwe natuur is terug te vinden op de ontwikkelingskaart. Deze ontwikkelingskaart heeft geen vertaling in de planregels en de verbeelding gekregen. Het is alleen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, hetgeen inhoudt dat het geen planologisch-juridisch gevolg heeft
3. Ook voor ontwikkelingen op dit terrein geldt dat hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen zal moeten worden waarbij kostenverhaal zal plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.12 Reclamant 3.12

Zienswijze

Geachte Raad,

Namens de Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk Beheer, statutair gevestigd te Lunteren, maak ik hierbij onze zienswijze kenbaar op het ontwerp- bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" dat momenteel ter inzage ligt.

De statutaire doelstelling van onze Stichting is om mede ter behartiging van de taak van de Protestantse Kerk in Nederland mogelijkheden tot diaconaal vakantiewerk te bevor-

deren, te scheppen en te bieden zonder daarbij winst te beogen. Daartoe beheren en exploiteren wij diverse accommodaties in verschillende gemeenten, waaronder Lunteren, Ermelo en Utrechtse Heuvelrug. In Utrechtse Heuvelrug biedt de Stichting sinds 1968 in het F.D. Roosevelthuis aan de Oude Arnhemsebovenweg 5 in Doorn, vakanties aan voor mensen met een handicap en voor ouderen, die zorg behoeven.

Onze Stichting is al geruime tijd bezig met het ontwikkelen van nieuwbouwplannen voor deze locatie. De huidige accommodatie is zeer gedateerd en voldoet ook in bouwkundig opzicht niet langer aan de eisen van deze tijd. Zo zijn er gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen en zijn de gastenkamers te krap, hetgeen juist voor onze doelgroep bezwaarlijk is. De interne logistiek is slecht. Daarenboven is de huidige, min of meer toevallige ligging van het complex ook niet gelukkig. Het gebouw ligt qua geluid in de invloedssfeer van de Oude Arnhemsebovenweg. Verder is er weinig tot geen interactie tussen het bestaande gebouw en haar omgeving.

Wij hebben onze architect, Nieuw Nederland Architecten, daarom enige tijd geleden opdracht gegeven een schetsvoorstel te maken voor nieuwbouw van het F.D. Roosevelthuis met behoud van de bestaande capaciteit. Het schetsplan voorziet daartoe in een verdubbeling van het bruto-vloeroppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Doordat het gebouw is georganiseerd over 2 bouwlagen, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 12 m, blijft de footprint echter nagenoeg gelijk ten opzichte van het huidige complex.

Ten behoeve van het schetsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Landscape Studio. Bureau Schenkeveld heeft een natuurtoets uitgevoerd en RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een archeologisch vooronderzoek verricht in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek.

Op 20 december 2007 is namens de Stichting een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) voor het schetsplan van Nieuw Nederland Architecten bij uw College ingediend (bijlage 1). Dit verzoek is op respectievelijk 4 januari en 12 maart 2008 aangevuld met diverse nadere gegevens (bijlage 2). Bij brief 11 juli 2008, verzonden op 15 juli 2008, (bijlage 3) heeft het College zich positief uitgesproken over het verzoek om vrijstelling. In deze brief wordt met waardering over het bouwplan gesproken. Men stelt dat sprake is van een kwalitatief goed plan, met name vanwege het natuurherstel dat plaats zal vinden. In een overleg waarbij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM) een vertegenwoordiger van de provincie en uw beleidsmedewerker Monumentenzorg aanwezig is ook in (zeer) positieve bewoordingen over het plan gesproken. Ten aanzien van de locatiekeuze wordt - aangegeven dat nader onderzoek (nee, tenzij) nodig is in relatie tot de EHS en dat op basis daarvan een geschikte positionering ten opzichte van de spreng bepaald moet worden. Na een integrale afweging vanuit de gemeentelijke Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling heeft het College verklaard dat met inachtneming van de genoemde randvoorwaarden vervangende nieuwbouw in principe toelaatbaar is. Door uw College is destijds aangegeven dat het ook de bedoeling is de nieuwbouw als zodanig positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Doorn".

In het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" is tot onze grote schrik echter geen rekening gehouden met onze noodzakelijke nieuwbouwwplannen. Het ontwerp bestemt conserverend wat thans feitelijk aanwezig is (met dien verstande dat de bestaande werkplaats a 107 m² ten onrechte is wegbestemd), maar biedt op geen enkele wijze ruimte voor de zeer noodzakelijke, vervangende nieuwbouw. Wij kunnen dit niet rijmen met de algemene uitgangspunten van uw ontwerp-bestemmingsplan dat concrete nieuwbouw- en/of uitbreidingsplannen voor zover bekend, bij de planvormingen dienen en worden meegenomen (§ 3.7 onderaan van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan) en de eerdere positieve grondhouding van uw gemeente ten aanzien van ons schetsplan voor nieuwbouw.

De beperking van onze gebruiksmogelijkheden tot uitsluitend (maatschappelijk) vakantiecentrum ervaren wij daarnaast als onevenredig bezwarend, terwijl dit planologisch nagenoeg geen meerwaarde zal hebben.

1

Namens de Stichting verzoek ik u dan ook primair om het ontwerp- bestemmingsplan aan te passen/wijzigen in die zin dat vervangende nieuwbouw met een ruimere maatschappelijke gebruiksfunctie alsnog mogelijk wordt op de plek en in de omvang zoals weergegeven in het schetsvoorstel F.D. Roosevelthuis van Nieuw Nederland Architecten d.d. 3 maart 2008 ([bijlage 2](#)). Subsidiair verzoek ik u om de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden voor de huidige bouwlocatie gewijzigd vast te stellen opdat vervangende nieuwbouw in 2 bouwlagen met een footprint van maximaal 3500 m² (ten behoeve van de nadere uitwerking van het schetsplan) op de huidige bouwlocatie mogelijk is, alsmede een wijzigingsbevoegdheid voor B&W in het bestemmingsplan op te nemen voor de beoogde nieuwe locatie.

2

Uiteraard ben ik zeer graag bereid tot nader overleg teneinde onze belangen goed bij u voor het voetlicht te brengen. Indien en voor zover van deze zijde nadere stukken moeten worden ingebracht verneem ik dat graag van u.

Samenvattend met inachtneming van het voorgaande verzoek ik u namens de Protestantse Stichting Diaconaal Vakantiewerk om het ontwerp- bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 met inachtneming van deze zienswijze gewijzigd vast te stellen.

Ten behoeve van een voorspoedige en tijdige ontvangst zend ik u onze zienswijze zowel per fax (zonder bijlagen) als per gewone post (met bijlagen).

Voor dit moment vertrouw ik er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Overwegingen

1. Primair vervangende nieuwbouw op nieuwe locatie.

In onze brief van 11 juli 2008 is de positieve grondhouding aangehaald en is ook gesteld om de nieuwbouw als zodanig positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Doorn.

Anderzijds is in de brief ook aangegeven dat voorafgaand aan het opstarten van het noodzakelijke vrijstellingsonderzoek wel afgewogen moet worden wat nu acceptabel c.q. gewenst is.

Dit houdt ondermeer verband met de nadere positionering van de nieuwbouwen opzichte van de spreng.

Nader onderzoek door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling moet uitwijzen welke procedure gevolgd moet worden nl. een projectbesluit of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Wij zijn er destijds van uitgegaan dat de bouwplanontwikkeling sneller zou gaan dan het bestemmingsplan wat veelal het geval is. Echter in deze situatie is het omgekeerde het geval. Het bestemmingsplanproces is in de vaststellingsfase en het bouwplan heeft door omstandigheden geen verdere voortgang meer gehad. Dit leidt thans tot de conclusie dat voor een ontwikkeling op een nieuwe locatie een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden, waarbij kostenverhaal gelet op de Wet ruimtelijke ordening zal plaatsvinden

Wij kiezen in deze niet voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan aangezien op voorhand de op te nemen criteria in de wijzigingsbevoegdheid lastig toereikend te regelen zijn.

2. Subsidair.Vervangende nieuwbouw huidige locatie

Allereerst merken wij op dat het bestemmingsplan wordt aangepast voor wat betreft de bestaande oppervlaktes. Voor Oude Arnhemse Bovenweg 5 stellen wij de oppervlakte bij tot 3308 m² en voor Arnhemse bovenweg 7 tot 207 m².

De bestaande werkplaats waarvan is gesteld dat deze is wegbestemd is weliswaar binnen het bouwvlak gelegen, maar is niet in de nadere bestemming omschreven. Mitsdien valt dit gebruik onder het overgangsrecht. Op voorhand stellen wij dat bij eventuele nieuwbouw (op deze locatie) wij geen voorstander zijn van een werkplaats.

Voorts vraagt u om een ruimere maatschappelijke gebruiksfunctie dan thans is aangegeven nl. vakantiecentrum. Dit wordt echter niet verder gemotiveerd dan wel benoemd zodat wij geen aanleiding zien om de nadere bestemming "vakantiecentrum" aan te passen.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover het de oppervlaktes van de gebouwen in onderdeel 2 betreft. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de tabel van artikel 9 bepalen wij de oppervlakte voor Oude Arnhemsebovenweg 5 op 3308 m² en de oppervlakte voor Oude Arnhemsebovenweg 7 op 207 m².

Voor het overige delen wij de zienswijze niet.

3.13 Reclamant 3.13

Zienswijze

Geachte leden der Gemeenteraad,

Allereerst is TMO verheugd om te constateren dat veel van de punten zoals aangedragen in onze inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan grotendeels zijn overgenomen. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten nog niet helemaal aansluit bij onze wensen en plannen, ontvangt u hierbij de zienswijze van European Fashion Business School TMO | Detex op het ontwerpbestemmingsplan dat met ingang van 13 augustus 2010 6 weken ter visie ligt. Deze zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn van 6 weken en daarmee tijdig ingediend.

Flexibiliteit in bestemming

Naar aanleiding van het commentaar op de zienswijze op het voorontwerp stelt TMO | Detex vast dat de toegekende maatschappelijke bestemming, meer specifiek: school, zoals gevreesd geen ruimte biedt voor enige flexibiliteit. Als gezegd vormt dit een grote beperking voor de gebruiksmogelijkheden naar de toekomst; met respect voor de door u aangedragen argumentatie zouden wij dit toch graag anders zien.

Als reden voor de beperkte gebruiksmogelijkheden geeft u aan dat de gronden van TMO | Detex deel uitmaken van de EHS. Uitwisseling van functies wordt ongewenst geacht met het oog op de mogelijke significante effecten die dit tot gevolg zou kunnen hebben in relatie tot het nee, tenzij beginsel dat op de EHS van toepassing is.

Tegelijkertijd stelt TMO | Detex vast dat de bestemming van het - op hetzelfde terrein gelegen - kantoor van "moeder- en brancheorganisatie" Mitex in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd van "Bijzondere doeleinden II" naar "Kantoor". TMO | Detex wil er in dat verband op wijzen dat zij een **particuliere** instelling is waar hoger beroepsonderwijs wordt gegeven en derhalve ook als bedrijf had kunnen worden aangemerkt.

1

De reden voor de gekozen maatschappelijke bestemming ligt vermoedelijk in de van oorsprong maatschappelijke functie die het terrein had als opvangtehuis voor kinderen waarvan de gronden in eigendom waren van een stichting. De bebouwing daarvan bestond uit het hoofdgebouw (de witte villa aan de weg, die in bezit is van Mitex), 3 woningen en 3 (woon)paviljoens, parkeerterrein, bos en schuren.

Als particuliere onderwijsinstelling acht TMO | Detex het heel goed denkbaar en verdedigbaar dat het terrein van TMO een meer flexibele bestemming krijgt, waarbij analoog aan de bestemming "Bedrijf" een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen ten einde om te kunnen schakelen naar een ander type bedrijf, op voorwaarde dat vaststaat dat de gewijzigde activiteiten geen significante aantasting vormen voor de wezenlijke

waarden en kenmerken van de EHS. TMO | Detex heeft op die manier de gewenste flexibiliteit, zonder dat strijdigheid ontstaat met van toepassing zijnde restricties ingevolge de vaststelling van de EHS. Graag zou TMO | Detex dan ook zien dat het bestemmingsplan op dit punt wordt aangepast.

Maximale bouwhoogte

2

Ten aanzien van de opgenomen regels voor de maximale bouwhoogte van bebouwing wordt vastgesteld dat de opgenomen bouwhoogten niet overeenstemmen met de verleende bouwvergunning (kenmerk: 20080522). Dit betreft met name de bouwhoogte van het "hoefijzer" van de vergunde nieuwbouw. Graag zou TMO | Detex zien dat het bestemmingsplan hiermee alsnog in overeenstemming wordt gebracht.

Aanduiding extensiveringsgebied

3

Ten aanzien van de op de plankaart opgenomen aanduiding ten behoeve van het extensiveringsgebied, vraagt TMO | Detex zich af waarom deze aanduiding voor de betreffende bestemming gehandhaafd moet blijven als deze voor onderhavige bestemming niet relevant is. Dit komt de leesbaarheid van het bestemmingsplan niet ten goede.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende op de hoogte hebben gebracht van onze zienswijzen, maar zijn graag bereid tot een nadere toelichting. Graag verzoeken wij u rekening te houden met de door ons ingebrachte argumenten bij het verder uitwerken en vaststellen van het bestemmingsplan.

Teneinde er zeker van te zijn dat deze brief u in goede orde bereikt, stuur ik u deze zowel per aangetekende als per gewone post.

Overwegingen

1. Hetgeen wij in de commentaarnota, behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan hieromtrent hebben opgemerkt moet als ingelast en herhaald worden beschouwd. De strekking ervan is, dat het op voorhand mogelijkheden bieden van uitwisseling met andere functies beleidsmatig ongewenst wordt geacht.
 Het ligt niet in de rede om een particuliere onderwijsinstelling de hoofdbestemming "bedrijf" toe te kennen, zoals opgemerkt in de zienswijze.
 Bij de bestemming bedrijven is algemeen aanvaard ruimtelijk beleid, om met behulp van een staat van bedrijfsactiviteiten enige flexibiliteit in de bestemmingsplannen op te nemen.
 Voor de maatschappelijke bestemming is hiervoor niet gekozen. De mogelijkheden binnen de hoofdbestemming maatschappelijk zijn te ruim om dit verantwoord in een wijzigingsbevoegdheid op te nemen en een locatiespecifieke beoordeling is gewenst.
2. Uit de verleende bouwvergunning (nr. 20080522) blijkt dat het "hoefijzer" een hoogte heeft van 15,435 m. Op de verbeelding ter plaatse is een maximale hoogte van 15,5 m opgenomen. In de regels verwijderen wij de aangegeven hoogtes en vervangen wij door voetnoot '2' waarmede wordt verwezen naar de verbeelding.
3. Het Extensiveringsgebied is een zonering die afkomstig is uit het reconstructiebeleid. Dit heeft echter met name betrekking op agrarische activiteiten. Het is correct dat de aanduiding niet relevant is voor de betreffende bestemming van het terrein van TMO

| Detex. In de bestemmingsregels van de betreffende bestemming wordt daar dan ook niet naar verwezen. De zonering is echter opgenomen conform de officiële zonering uit het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.

Conclusie

De zienswijze delen wij voorzover onder 2 is aangegeven. In artikel 9.1 wijzigen wij in de tabel de max goothoogte gebouwen en max bouwhoogte gebouwen in voetnoot '2)

3.14 Reclamant 3.14

Zienswijze

Geachte gemeenteraad,

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "buiten gebied Doorn 2010" willen wij middels deze brief onze zienswijze indienen c.q. ten opzichte van de volgende zaken bezwaar maken.

Bedrijfswoningen

Op het terrein van Bartiméus te Doorn hebben we de beschikking over een personeelsflat bestaande uit 100 wooneenheden welke huisvesting biedt aan medewerkers en stagiaires van Bartiméus. Gezien de ligging van het terrein en de aard van het werk, 7x24 uurs zorg, is deze woonvoorziening nu en in de toekomst een noodzakelijke voorziening om voldoende medewerkers en stagiaires te kunnen werven en voor vele een voorwaarde om een dienstverband met Bartiméus aan te gaan.

1

De in artikel 9 "Maatschappelijk" sub 9.1 bestemmingsomschrijving van Bartiméus, Oude Arnhemse bovenweg 3/9, blindeninstituut is ten onrechte het aantal bedrijfswoningen op 0 gezet. Het aantal bedrijfswoningen dient hier 100 te zijn.

Bouwvlak Oude Arnhemse bovenweg 3/9

Het bouwvlak Oude Arnhemse bovenweg 3/9 heeft een kleine inkeping ter plaatse van de personeelsflat. Deze inkeping welke geen gevolg is van ecologische, cultuurhistorische of andere waarden maakt het in de toekomst niet mogelijk om een gedeelte van de personeelsflat ten behoeve van Doofblindenzorg te amoveren en nieuw te bouwen.

2

Wij verzoeken u deze inkeping in het bouwvlak op te nemen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien deze punten graag hersteld in het bestemmingsplan buitengebied Doorn 2010

Overwegingen

1. Niet het aantal dienstwoningen moet 100 zijn, maar het aantal wooneenheden ten dienste van personeelshuisvesting, er is immers sprake van een personeelsflat op het terrein. Wij passen het plan op dit onderdeel aan.
2. Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan en leggen deze op de eigendomsgrens, zodat de huidige inkeping van ca 20x20 meter binnen het bouwvlak valt.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

In artikel 9.1 onder a van de regels nemen wij op dat voor het perceel Oude Arnhemse bovenweg 3/9 in totaal '100' dienstwoningen zijn toegestaan, met de toevoeging '3'.

Onderaan de tabel voegen wij toe: '3) betreft maximaal 100 wooneenheden voor personeel / medewerkers'

De verbeelding aan de oostzijde passen wij aan. De bestemming wordt 'maatschappelijk'

3.15 Reclamant 3.15

Betreft

Achterweg 6 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

In het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn verzoeken wij u om, in art. 16.2.2.e sub 2, van hoofdstuk 2 "bestemmingsregels" van de "Toelichting", voor het perceel "Achterweg 6 te Doorn", evenals bij andere percelen, ook hier de feitelijke situatie ten aanzien van de bijgebouwen op te nemen. Deze bedraagt in totaal 135 m² of 409 m³.

In vertrouwen u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd,

Overwegingen

1. Op 22 augustus 2002 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning met garage. Uit dossieronderzoek is verder gebleken dat ondermeer de plantenkas van 48 m² en het schapenschuurtje van 37 m² achter op het perceel zouden

verdwijnen. Dit blijkt echter niet het geval te zijn. Bij amendement is besloten dat wij hiervoor de aanduiding 'opslag' opnemen en dat wij in artikel 16.2.2 lid e een inhoudsmaat van 409 m³ opnemen met voetnoot 1.

Conclusie

De zienswijze delen wij. De functieaanduiding 'opslag' nemen wij op in de bestemming "Agrarisch met waarden". In artikel 16.2.2 lid e nemen we Achterweg 6 op met een inhoudsmaat van 409 m³ met de voetnoot ^{'1)}

3.16 Reclamant 3.16

Betreft

Amersfoortseweg 91 en 93, Drift 90 en 96 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Tot u richt zich reclamant 3.16, voor zich en medeondertekenaars van deze brief, eigenaren, eigenaar/bewoner van respectievelijk de percelen Drift 96 en 90, alsook Amersfoortseweg 91 en 93, al deze percelen aangeduid in bijgaande situatieschets blauw omlijnd, waarbij de bebouwde gedeelten geel zijn weergegeven (bijlage 1). Een kaart van het vigerende bestemmingsplan, waarop onze percelen als villa **II** geel zijn aangeduid, gaat eveneens als bijlage hierbij (bijlage 2).

Gaarne aandacht voor het navolgende.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de 5 blauw omlijnde percelen op de grond van de kaart bestemd tot villas II, waarbij de woningen een inhoud mogen hebben tot maximaal 1500m³. Bij een vergelijking van de bouwvoorschriften van het nieuwe en het vigerende bestemmingsplan komen wij tot de conclusie dat er een aantal beperkingen is ten opzichte van de huidige situatie, met name een forse verslechtering van het toegestane bouwvolume.. Teneinde de schade die hierdoor optreedt te beperken verzoeken wij u om per perceel maximaal 500 m³ bij te mogen bouwen. Als dit niet haalbaar zou zijn verzoeken wij u dringend de maximaal toegestane inhoud te behouden op 1500 m³ per perceel. Daardoor kan de situatie zoals deze in het huidige bestemmingsplan geldt, in stand blijven.

1

Mede omdat het huidige bouwvlak van 4 van de 5 eigenaren groter is dan in bijlage 1 staat aangegeven, verzoeken wij u voorts om deze bouwvlakken ieder te stellen op de oppervlakte voor het perceel Drift 90, zijnde 60 x 40 m, zoals in bijlage 1 staat aangegeven.

Gaarne zijn alle ondertekenaars ieder individueel bereid om hun zienswijze ieder voor zich en/of gezamenlijk toe te lichten. Tevens verzoekt ondergetekende K.L.H. van Mens, hierbij in de gelegenheid te worden gesteld te worden gezien/gehoord indien de ge-

vraagde vergroting van het bouwvolume en de verlangde aanpassing van de bouwvlakken niet wordt gehonoreerd.

Al het voorgaande laat onverlet dat ieder der mede-ondergetekenden individueel een aanvullende zienswijze c.q. aanvullende bezwaren ten aanzien van het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" kan indienen, onder verwijzing naar de onderhavige brief.

In afwachting van uw reactie tekenen wij,

Overwegingen

1. Het toekennen van 1.500 m³ voor Amersfoortseweg 91 aan bouwvolume, dan wel het bieden van ruimte voor een extra vergroting van 500 m³ bovenop de al bestaande inhoudsmaat is in strijd met het beleid van de provincie Utrecht en het gemeentelijk beleid. Bovendien is het landschappelijk gezien niet gewenst. In het vigerende bestemmingsplan is weliswaar een maximum opgenomen van 1500 m³, maar er is ondermeer bepaald dat bouwen slechts is toegestaan, indien een bouwperceel tenminste 1,8 ha groot is. Het bouwen, lees vergroten, voldoet niet aan deze bepaling. Het perceel is 0,5 ha groot. Het bouwvlak vergroten en verplaatsen wij zodat de entree gazon, bijgebouw en zwembad geheel dan wel grotendeels binnen het bouwvlak liggen

Voor Amersfoortseweg 93 geldt dat de zienswijze betrekking heeft op de inhoud van de woning en in dit verband door ons niet relevant wordt geacht. De bestaande woning is immers al 1500 m³ en als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.

Het bouwvlak vergroten wij aan de noord- en zuidzijde zodanig dat het gazon en de entree geheel dan wel grotendeels in het bouwvlak liggen.

Voor wat betreft de inhoud van de woning Drift 90 verwijzen wij naar wat in zienswijze 3.27 van de eigenaar is opgemerkt.

Het bouwvlak vergroten en verplaatsen wij, zodat het gazon, zwembad en bijgebouwen geheel dan wel grotendeels binnen het bouwvlak liggen.

Met betrekking tot Drift 96 en de overwegingen over de inhoud van de woning verwijzen wij naar wat in zienswijze 3.29 door de eigenaar is opgemerkt.

Het bouwvlak vergroten wij zodat het gazon, de entree en het zwembad geheel dan wel grotendeels binnen het bouwvlak liggen.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover dit de bouwvlakken betreft. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De bouwvlakken op de verbeelding passen wij aan.

3.17 Reclamant 3.17

Betreft

Amersfoortseweg 93 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

In aansluiting op de zienswijze/bezwaar aan uw Raad d.d. 20 September 2010 onder kenmerk "BB Amerdrift 2010", waarbij door 5 eigenaren bewoners van het Buitengebied een gezamenlijke zienswijze aan u werd kenbaar gemaakt, bericht ik u het volgende.

Ik ben bewoner/eigenaar van: Amersfoortseweg 93, 394IEL Doorn

1

Hierbij bevestig ik dat de zienswijze/bezwaar zoals vervat in vorenbedoelde brief ook voor mij individueel als een zienswijze en bezwaar geldt. Alle argumenten en verzoeken zoals in de die brief aangegeven zijn daarom ook te zien als mijn individuele zienswijze/bezwaar.

2

Bovendien breng ik aanvullend het volgende als zienswijze, tevens bezwaar bij u onder de aandacht. Destijds, bij het verlenen van de bouwvergunning, heb ik in overleg alle bijgebouwen op mijn perceel laten slopen. Deze waren er door vorige eigenaren gebouwd. U heeft mij toegezegd dat als ik ooit nog een bijgebouw in verband met ouderdomszorg o.d. zou willen bouwen, mits in dezelfde stijl als het nieuwe huis, u daar uw volle medewerking aan zou verlenen. Gezien het voornemen vervat in het concept bestemmingsplan 2010 verzoek ik u, in gemeen overleg, dit thans vast te leggen.

Gaarne ben ik bereid om de hierbij gegeven zienswijze/ het gemaakt bezwaar nader toe te lichten.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Met betrekking tot wat is opgemerkt over de inhoud van de woning en het aanpassen van het bouwvlak verwijzen wij naar wat wij onder zienswijze 3.16 hebben overwogen.
2. In het bestemmingsplan is de behoefte aan ouderenzorg onderkend en planologisch verankerd. Ouderenzorg als één van de vormen van mantelzorg is in het bestemmingsplan opgenomen in de algemene afwijkingsregels. In artikel 31.1 is bepaald dat, onder voorwaarden, extra zelfstandige woonruimte mogelijk is in een woning of in een bijgebouw tot ten hoogste 250 m³.

Één van de voorwaarden is dat het bouwen op een zodanige wijze dient te geschieden dat de extra zelfstandige woonruimte bij beëindiging van de tijdelijke huisvesting en bij intrekking van de afwijking ongedaan kan worden gemaakt. Het vorenstaande houdt in dat een permanent bijgebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft de aanpassing van het bouwvlak. Deze passen wij aan.

3.18 Reclamant 3.18

Betreft

Austerlitzseweg 48 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Namens de eigenaar van het landgoed 't Heihuis, J. van der Krol Bosbouw C.V., reageer ik hierbij op het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 dat gedurende de periode van 13 augustus 2010 t/m 23 september 2010 ter inzage ligt.

Op 18 juni 2009 is een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009. De inspraak had tot doel om de flexibiliteit in beheer en exploitatie van het landgoed te behouden. Bestudering van de commentaarnota en dit ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 leert dat dit bestemmingsplan het nodige maatwerk onvoldoende faciliteert waardoor noodzakelijke ontwikkelingen in het ruimtelijk gebied niet tot stand zullen komen.

Zo is het jammer dat er verwijzend naar *Algemeen punt 1* van de commentaarnota niet wordt gekozen voor het planologisch mogelijk maken van een compensatiemaatregel voor de realisatie van de ecologische verbindingzone van en naar het faunaduct over Rijksweg A12 maar dat er wordt gekozen voor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure. Geadviseerd wordt om voor dit maatwerk gebruik te maken van het projectbesluit art 3.10 e.v. Wro.

1.

Reactie op de plankaart

- Bouwblok rond de woning 't Heihuis, Austerlitzseweg 48 stemt nog steeds niet overeen met de werkelijkheid. In de commentaarnota wordt gesteld dat het getekende vlak voldoende ruimte biedt voor het huidige gebruik. Omdat we met dit bestemmingsplan weer 10 jaar vooruit moeten kunnen zal het de flexibiliteit en ruimte moet hebben om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken.

2

3

- Het betreft hier een agrarisch erf met een paardenstal/ houtopslag. De term "saw 07", schaapskooi is niet juist en dient te worden aangepast. Er is hier geen cultuurhistorische, waardevolle bebouwing, in casu een schaapskooi aanwezig. Het agrarisch bouwblok dient te worden uitgebreid tot over deze opstal;
- De dubbelbestemming "Waarde-Landgoed en buitenplaats staat niet geprojecteerd op het landgoed van eigenaren maar op de naastgelegen bestemmingen natuur. Verzoek om deze dubbelbestemming op een aantal plaatsen te projecteren op landgoed 't Heihuis;
- Getuige de commentaarnota wordt voorbijgegaan aan het feit dat hier de resten van een recreatiewoning aanwezig zijn en het dus deze bestemming dient te hebben. Verzoek om de bestemming recreatie alsnog op te nemen.

4

5

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

Reactie op de voorschriften

Bestemming "Natuur"

6

Uit de commentaarnota blijkt dat het aanlegvergunningstelsel uit artikel 28 (in ontwerp artikel 34) in stand blijft ondanks dat het bos voldoende is beschermd en eigenaren een geregistreerd bosbedrijf voeren. Namens de eigenaren verzoek ik u de voorschriften hierop aan te passen.

7

Bestemming "wonen"

Getuige de commentaarnota is geen gevolg gegeven aan de vraag om een bijgebouw te realiseren van maximaal 100 m². Zoals verwoord in onze inspraakreactie is een voldoende ruim bijgebouw nodig voor een doelmatig beheer, vooral in een gemeente waar sprake is van niet standaard objecten met grote tuinen. Ook hier geldt dat het bestemmingsplan niet voldoende flexibiliteit biedt.

8

Aanwijzing schaapskooi (saw - 07)

Zowel in paragraaf 2.1 algemene beantwoording als paragraaf 5.3.6 van de toelichting en paragraaf 3.2.3 onder b van de voorschriften wordt deze aanwijzing niet goed uitgewerkt. Feit is wel dat het hier geen cultuurhistorische schaapskooi zoals deze rondom landgoed Sandenburg voorkomen. Gelet op de opmerkingen die hierover zijn gemaakt met betrekking tot de plankaart stel ik namens eigenaren voor deze aanwijzing van de plankaart te schrappen en de locatie te bestemmen als agrarisch bouwperceel.

Er is in dit geval sprake van een conserverend bestemmingsplan. Indien de gemeente een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied voorstaat dan dient het bestemmingsplan open te staan voor ontwikkelingen. Door strikte voorschriften en bepalingen is dit nu niet het geval waardoor het gevaar bestaat dat er verpaupering optreedt.

Namens opdrachtgever 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.

Overwegingen

1. Met de inwerkingtreding van de Wabo is het projectbesluit in de Wro komen te vervallen. De Wabo biedt de mogelijkheid tot een 'omgevingsvergunning planologie' voor ingrepen die niet passen in het van kracht zijnde bestemmingsplan.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van uw inspraakreactie zodanig aangepast dat het vlak voldoende ruimte biedt voor het bestaande gebruik. Eventuele plannen voor de toekomst zijn niet dusdanig concreet, dat daar nu al op vooruitgelopen kan worden. Een afzonderlijke planologische procedure is hiervoor de aangewezen weg.
3. De aanduiding 'saw-07' voor een schaapskooi is abusievelijk opgenomen. De aanduiding wijzigen wij in de functieaanduidingen 'opslag' (op) en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' (saw-ps). Wij hebben gekozen voor deze wijze van bestemmen omdat de paardenstal en houtopslag dusdanig ver zijn verwijderd van het woongebouw, dat het niet reëel is de opstal binnen het bouwblok van de woonbestemming op te nemen.
4. De dubbelbestemming landgoed en buitenplaats ontbreekt inderdaad op dit NSW landgoed. Op de verbeelding voegen wij toe de dubbelbestemming 'Waarde-landgoed en buitenplaats', conform de begrenzing aangegeven op pag 139 van de toelichting.
5. In de commentaarnota is reeds 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. Vervolgens is dit in de zienswijze niet verder toegelicht en gemotiveerd. De zienswijze betreft een herhaling van de inspraakreactie. Wij zien geen aanleiding om ons standpunt te wijzigen.
6. In de commentaarnota is reeds uitgebreid hierop ingegaan. Ten aanzien van de mogelijkheden voor bosbouw merken wij op dat hiervoor geen omgevingsvergunningsvereiste 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 boseigenaar is. Mocht het echter gaan om verstrekkender ingrepen, is voor het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden wel degelijk een omgevingsvergunning 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 én sprake is van een groot openbaar belang ('Nee, tenzij' toets). De toelichting en regels van het bestemmingsplan zijn op dit punt adequaat en zullen niet worden aangepast.
7. Wij stellen vast dat er aan bijgebouwen reeds meer dan 100 m² aanwezig is. Het bijgebouw bij de woning, de paardenstal en de houtopslag zijn tezamen 240 m² groot. Dit nemen wij op in de tabel bij artikel 16.2.2. onder e.
8. Wij verwijzen naar punt 3 van deze beantwoording.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft de onderdelen 3, 4 en 7. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding verwijderen wij ter plaatse van het perceel Austerlitzseweg 48 de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schaapskooi' (saw-07) en vervangen deze door 'opslag' (op).
- Op de verbeelding voegen wij toe de dubbelbestemming 'Waarde-landgoed en buitenplaats', conform de contour zoals opgenomen op pagina 139 van de toelichting.
- In de regels voegen wij in artikel 3.1 een nieuw lid i in, dat luidt als volgt:
'i. opslag binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag''.
- In de regels voegen wij in artikel 3.1 een nieuw lid k in, dat luidt als volgt:
'k. stallen van paarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal''.
- In de regels voegen wij aan artikel 3.2.2 een lid c in, dat luidt als volgt:
'c. gebouwen ten behoeve van opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.'
- In de regels voegen wij aan artikel 3.2.2 een lid d in, dat luidt als volgt:
'd. paardenstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal', en'.
- In de regels nemen wij in de tabel bij artikel 16.2.2 onder e op dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen 240 m² bedraagt.

3.19 Reclamant 3.19

Betreft

Boswijklaan 9 te Doorn

Zienswijze

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij maak ik binnen de wettelijk gestelde termijn mijn bezwaar bekend tegen het ontwerpbestemmingsplan van het buitengebied van Doorn dat per 13 augustus 2010 ter inzage ligt.

1. Bestemming van de grond

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden behorend tot de boerderij (Boswijklaan 9) als "agrarisch" aangemerkt (art 11 lid 2). T.a.v. het agrarisch gebruik zijn voor deze gronden geen beperkingen opgenomen in het vigerende plan. Er zijn geen beperkingen aan gekoppeld. In het ontwerp bestemmingsplan heeft de grond de code AW (saw04) gekregen (open landschap). Met deze bestemming vervalt de mogelijkheid om zonder ontheffing van burgemeester en wethouders de grond te gebruiken voor kwekerijen, intensieve veehouderij en kweken van bomen en andere houtgewassen (art 3 lid

3.1 punt a). Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van onze gronden beperkt. Immers, de gronden kunnen niet meer gebruikt of verhuurd worden voor een aantal in de agrarische sector gangbare teelten. Dit is een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. Ik verzoek u dan ook de huidige bestemming van de grond te wijzigen en het toegestane gebruik op basis van het oude bestemmingsplan voort te zetten in het nieuwe bestemmingsplan, zodat ik mijn grond kan gebruiken voor de teelt van maïs, groente-, boom- en sierteeltgewassen en akkerbouwgewassen. Landbouwkundig gezien is de grond uitermate geschikt voor deze teelten.

2. Gebruik bijgebouwen

In het vigerende bestemmingsplan vallen de gebouwen onder agrarisch gebied met bebouwing (art 10 lid 2). De bestemming van de gebouwen staat ten dienste van het agrarisch bedrijf. In de loop van een groot aantal jaren is de bestemming veranderd van agrarisch gebruik naar opslag van niet-milieubelastende goederen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 wordt de bestemming gewijzigd naar "Wonen". Ik verzoek u om, voor de locatie Boswijklaan 9 te Doorn, het huidige gebruik van de gebouwen, opslag van niet-milieubelastende goederen (zoals caravans, meubels, bouwmaterialen en boten) op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Archeologische waarden

De grond is in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als 'Waarde - Archeologie 3. In het vigerende bestemmingsplan is deze archeologische waarde niet opgenomen. In geval van aanvraag van een bouwvergunning voor een bouwwerk met een oppervlakte van 150 m² of meer, kunnen aan de vergunning verplichtingen worden verbonden die enorm kostenverhogend werken en daarmee nieuwbouw zelfs onmogelijk kunnen maken. Ik vraag me ook af waarom een bouwperceel met grotendeels geroerde grond een dergelijke zware belasting opgelegd krijgt. Samenvattend ben ik van mening dat dit een onevenredig zware beperking legt op toekomstige nieuwbouw op dit bouwperceel. Ik verzoek u dan ook om de Waarde - Archeologie 3 op het bouwperceel te wijzigen in Waarde - Archeologie 4.

4. Max Oppervlakte bijgebouwen

In de regels horend bij dit bestemmingsplan, is op pagina 49 een tabel opgenomen waarin de max. oppervlakte c.q. inhoud is vermeld. Achter de locatie Boswijklaan 9 staat 783 m³. Het lijkt me dat hier een vergissing is gemaakt tussen m³ en m². De oppervlakte van de huidige bedrijfsgebouwen is volgens onze berekening 874 m². De berekening is bijgevoegd als bijlage 1. Ik verzoek u om in het nieuwe bestemmingsplan de oppervlakte van 874 m² op te nemen.

5. Wijziging bestemming van Agrarisch naar Wonen

In het vigerende bestemmingsplan heeft het bouwperceel Boswijklaan 9 de bestemming "Agrarisch". In het ontwerpbestemmingsplan heeft u dit gewijzigd naar "Wonen". Er staat nu circa 900 m² bedrijfsgebouwen op dit perceel, incl. een gemeentelijk monument (schaapskooi). Op basis van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 is het voor agrarische bedrijven in het extensiveringgebied mogelijk om 800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een extra vrijstaande woning op te richten.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de bestemming "Wonen" deze regeling niet opgenomen. Hierbij verzoek ik u om artikel 3.6.6 'Wijziging naar 'Wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf; een extra vrijstaande woning toegestaan' van toepassing te verklaren op mijn bouwperceel.

Volgens informatie van de website ruimtelijkeplannen.nl ligt de Boswijklaan 9 in het extensiveringsgebied. Hiermee voldoet de locatie aan de eis gesteld in artikel 3.6.6.f.2 zodat er bij sloop van 800 m² een 2^e vrijstaande woning gebouwd mag worden. In bijlage 2 is een printscreen opgenomen waaruit blijkt dat Boswijklaan 9 in het extensiveringsgebied valt.

Voor het instant houden van de schaapskooi als gemeentelijk monument, is het gewenst om een goede invulling te hebben voor het gebruik van dit gebouw. Op die manier kunnen de onderhoudskosten betaald worden uit de functie van het gebouw. Hierbij denken we aan een functie voor permanente bewoning of vakantieappartementen. Inrichten als kantoorruimte zou ook een optie kunnen zijn. Op die manier heeft de schaapskooi weer economisch nut en is de instandhouding van de schaapskooi gewaarborgd.

6. Schaapskooi Boswijklaan

In het ontwerpbestemmingsplan wordt in bijlage 3 op pagina 142 een overzicht gegeven van de gemeentelijke monumenten. Onder punt 2 wordt een schaapskooi vermeld aan de Boswijklaan zonder huisnummer. Ik ben eigenaar van deze schaapskooi. De schaapskooi maakt deel uit van de bebouwing en valt binnen het bouwvlak. Ik verzoek u dan ook om voor de volledigheid in deze bijlage het huisnummer te vermelden bij deze schaapskooi.

Ik verzoek u bij de vaststelling van het bestemmingsplan met mijn bezwaren (opmerkingen en wensen) rekening te houden en het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

1. Bestemming van de grond

1

De bestemming van de grond als 'agrarisch' weer te geven, zodat het mogelijk blijft om de gronden te blijven gebruiken voor maïs, groente-, boom- en sierteeltgewassen en akkerbouwgewassen.

2. Gebruik bijgebouwen

2

Het huidige gebruik van de gebouwen op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, zijnde niet milieubelastende opslag van goederen.

3. Archeologische waarden

3

De toevoeging 'Waarde - Archeologie 3' op het bouwperceel te wijzigen in Waarde - Archeologie 4.

4. Max Oppervlakte bijgebouwen

4

In de tabel op pagina 49 van de regels horend bij dit bestemmingsplan, 783 m³ te veranderen in 874 m².

5

5. Wijziging bestemming van Agrarisch naar Wonen

Artikel 3.6.6 van toepassing te verklaren op mijn bouwperceel.

6

6. Schaapskooi Boswijklaan

In bijlage 3 op pagina 142, van het ontwerpbestemmingsplan het huisnummer toe te voegen aan het gemeentelijk monument vermeld onder punt 2.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Het terugbrengen naar een agrarische bestemming met een bouwvlak, zou alleen kunnen, indien er daadwerkelijk sprake is van een als zodanig bedrijfsmatig functionerend agrarisch bedrijf. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan en bij de ontwerp-terinzagelegging was daarvan geen sprake. Vandaar dat het bouwperceel een woonbestemming heeft gekregen.
De gronden buiten de (nieuwe) woonbestemming hebben, gezien de aanwezige landschapswaarden, de bestemming 'Agrarisch met waarden' (open landschap) gekregen. Wil men daar bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, dan kan men daar alleen een omgevingsvergunning voor verkrijgen, als het open landschap niet onevenredig wordt aangetast.
2. De betreffende gebouwen voorzien wij van de aanduiding 'opslag'. Opslag van niet-milieubelastende goederen, waaronder begrepen caravans, meubels, bouwmaterialen en boten, is daar dan toegestaan.
3. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.9 .Dat deze dubbelbestemming in het vigerende bestemmingsplan niet is opgenomen en nu wel, komt doordat de gemeenteraad op 17 juni 2010 de archeologische verwachtings- en beleidskaarten hebben vastgesteld, waarna vertaling in het bestemmingsplan en op de verbeelding heeft plaatsgevonden. De archeologische verwachtingswaarden vloeien voort uit onderzoek dat heeft plaatsgevonden.
4. Uit onderzoek is gebleken dat de oppervlakte aan bijgebouwen blijkt te kloppen met de opgave van reclamant. De oppervlaktemaat wordt daarop aangepast.
In artikel 16.2.2 onder e van de regels is voor Boswijklaan 9 de genoemde 783 m³ gewijzigd in 874 m².
5. Nu er 874 m² aan bijgebouwen aanwezig is en het perceel bovendien ligt in het extensiveringsgebied is in beginsel de ruimte voor ruimteregeling van toepassing als tenminste 800 m² wordt gesloopt. Echter voor de schaapskooi van 150 m² is sloop vanwege de beschermde monumentenstatus niet aan de orde. Als een concreet verzoek wordt ingediend zal aan de hand van de feitelijke situatie gestreefd moeten worden naar een maatwerk oplossing. Dit dient dan te geschieden via een afzonderlijke planologische procedure.
6. In bijlage 3 (gemeentelijke monumentenlijst) voegen wij het huisnummer '9' toe voor de schaapskooi aan de boswijklaan.

Conclusie

De zienswijze delen wij voorzover het betreft de onderdelen 2,4 en 6 en leidt tot de volgende wijzigingen:

- In bijlage 3 (gemeentelijke monumentenlijst) van de toelichting voegen wij het huisnummer '9' toe voor de schaapskooi aan de Boswijklaan.
- Op de verbeelding voegen wij voor de bedoelde gebouwen Boswijklaan 9 waar opslag plaatsvindt, de aanduiding 'opslag' toe;
- In artikel 16, sublid 16.2.1, voegen wij toe een onderdeel c, als volgt:
'c. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.'
- In artikel 16, sublid 16.2.2, onder e, is voor Boswijklaan 9 de genoemde 783 m³ gewijzigd in 874 m².

3.20 Reclamant 3.20

Betreft

Buntlaan te Doorn

Zienswijze

Zeer geachte heer / mevrouw,

Met referte aan uw overwegingen en conclusie aangaande "inspreker 5.2" inzake het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Doorn" vragen wij u aandacht voor het volgende.

1

Wij maken bezwaar tegen de door u toegevoegde aanduiding "bijgebouwen uitgesloten". Conform de reeds door de gemeente Utrechtse Heuvelrug verleende bouwvergunning (dossiernummer 20080452) zal er bij de schaapskooi een bijgebouw worden opgericht. Dit bijgebouw zal door de toekomstige bewoners worden gebruikt als berging.

In de verwachting u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd

Overwegingen

1. Uit dossieronderzoek is gebleken dat sprake is van een verleende vrijstelling, waarbij tevens een bijgebouw is toegestaan. Bij amendement is besloten dat het gebied van de schaapskooi zonder het bijgebouw de bestemming "Agrarisch met waarden" behoudt. De schaapskooi zelf duiden wij aan als 'recreatiewoning'

Conclusie

De zienswijze delen wij niet, doch heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Het gebied van de schaapskooi zonder het bijgebouw behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden". De schaapskooi zelf duiden wij aan als 'recreatiewoning'. De bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' verwijderen wij van de verbeelding. In artikel 16.2.1.b van de planregels verwijderen wij het tekstdeel 'met dien verstande dat bijgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

3.21 Reclamant 3.21

Betreft

Buntlaan 11 te Doorn

Zienswijze

Aan de Gemeenteraad van Gemeente Utrechtse Heuvelrug,

De doelstellingen van de Kropotkinbeheerstichting, gevestigd op Buntlaan 11. omvatten onder andere: "Het beheren en exploiteren van onroerende zaken ten behoeve van instellingen en personen vanuit de beginselen van de sociale driegeleding zoals deze voor het eerst door Dr. Rudolf Seiner zijn verwoord (...)" en het bevorderen van biologisch-dynamische landbouw ter plaatse.

Om deze doelstellingen te kunnen continueren verzoeken wij u het volgende: Agrarisch bouwvlak toe te kennen op de agrarische gronden ter plaatse van de Kleine Katwinkel.

Continuering van het multifunctionele gebruik van haar eigendommen t.b.v. Creatie/Atelier en Recreatie.

Verder verzoeken wij de zienswijzen van dhr. en mw. Molenaar en die van de dochter J. Molenaar. Buntlaan II te Doorn hier geheel als herhaald en ingelast te beschouwen.

De stichting onderschrijft deze zienswijzen en sluit zich hierbij geheel aan.

Mocht een hoorzitting plaatsvinden dan verzoeken wij u om een uitnodiging daartoe.

Hoogachtend.

Conclusie

Voor de overwegingen en de conclusie verwijzen wij naar zienswijze nr 3.23

3.22 Reclamant 3.22

Betreft

Buntlaan 11 te Doorn

Zienswijze

Geachte Gemeenteraad,

De Kleine Katwinkel is een boerderij met 1025 m² aan bijgebouwen en 3.5 hectare land, Een behoorlijk aantal opstallen met naar verhouding weinig grond.

Mijn functie is er het coördineren, beheren en het praktisch doen van de werkzaamheden samen met anderen (Agrarisch bedrijf, landschapsonderhoud, het werk binnen de Kropotkinbeheerstichting) en ik verzorg mijn vader die Alzheimer heeft.

Mijn intentie is om het stukje natuurschoon wat mijn ouders hier 30 jaar geleden hebben aangeplant (o.a, 5000 streekeigen bomen en bloeiende struiken) te onderhouden en verder vorm te geven alsook het authentieke karakter van de boerderij met bijbehorende bijgebouwen te bewaren, te versterken en een goede invulling en financiële basis voor het geheel te waarborgen. Ik bouw daarbij voort op wat mijn ouders hebben vorgegeven vanuit het gedachtengoed van de antroposofie;

- Biologisch-dynamisch Agrarisch bedrijf (33 nge) met dagbesteding voor zorgvragers
- Verhuurt.b,v, tijdelijk verblijf Creatie en Recreatie
- Exposities,ontvangst.cursussen

Om dit werk te kunnen blijven doen, de Kleine Katwinkel te kunnen onderhouden en verder te ontwikkelen, verzoek ik u een agrarisch bouwvlak toe te kennen aan de agrarische gronden van de Kleine Katwinkel. Dit dient het bouwen van een deugdelijke mestplaats en om bebouwing te kunnen aanpassen.

Dit in overeenstemming met de zienswijze die is ingediend namens mijn ouders, De zienswijze van mijn ouders dhr. en mw. Molenaar, Buntlaan II te Doorn, wens ik hier in z'n geheel als herhaald en ingelast te beschouwen

In het bijzonder verzoek ik u gebouw C als dienstwoning aan te merken vanwege het werk op de Kleine Katwinkel (Agrarisch bedrijf en het landschapsonderhoud, Mijn werk binnen de Kropotkinbeheerstichting en de mantelzorg voor mijn vader). Het is voor mij noodzaak om een plek voor mijzelf te hebben en tegelijkertijd 24 uur per dag aanwezig te zijn,

Gebouw C: zie bovengenoemde zienswijze van dhr, en mw, Molenaar, productie I.

Ik ben graag bereid om zo nodig nadere inlichtingen te verstrekken en verzoek , oor een eventueel te houden hoorzitting te worden uitgenodigd,

Deze zienswijze wordt mede onderschreven door dhr, A.M. Graat, medewerker De Kleine Katwinkel.

Met verschuldigde hoogachting.

J, Molenaar A.M, Graat

Conclusie

Voor de overwegingen en de conclusie verwijzen wij naar zienswijze nr 3.23

3.23 Reclamant 3.23

Betreft

Buntlaan 11 en 11a te Doorn

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Namens de heer en mevrouw Molenaar moge ik u bijgaande zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" aanbieden. Ik verzoek u vriendelijk de zienswijze welwillend in overweging te nemen en de verzoeken in te willigen.

1.

Namens de heer en mevrouw Molenaar te Doorn, dient ondergetekende, mr. H.B.M. van Dullemen, advocaat, kantoorhoudende aan het Lange Voorhout 29, 2514 EB te Den Haag, die als bepaaldelijk daartoe gemachtigde optreedt, **productie A**, hierbij tijdig een zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010", zoals dat met ingang van 13 augustus 2010 gedurende zes weken (tot en met 23 september 2010) elektronisch raadpleegbaar en beschikbaar was en op papier tijdens de kantooruren kon worden ingezien, **producties B en C**.

De heer Molenaar en mevrouw Molenaar, die haar man in en buiten rechte vertegenwoordigt, **productie D**, voeren de navolgende zienswijze aan, die betrekking heeft op de op Klein Katwinkel in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde bestemmingen.

2.

2.1. Introductie van de Kleine Katwinkel.

De Kleine Katwinkel betreft een voormalige boerenhoeve met ongeveer 3,5 ha grond en diverse verspreid gelegen bijbehorende gebouwen. De Kleine Katwinkel wordt sedert de aankoop in 1979 gekenmerkt door het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van instellingen en personen vanuit de beginselen van de, zogeheten "sociale driegeleding", zoals deze voor het eerst zijn verwoord door Dr. Rudolf Steiner in boeken en lezingen gedurende de jaren 1884 tot en met 1925. Dr. Rudolf Steiner is de grondlegger van de antroposofie. Alle activiteiten op en het gebruik van de gronden en opstallen van Kleine Katwinkel vinden sedert 1979 plaats met inachtneming van de beginselen van de antroposofie.

2.2

In dit licht worden wonen, werken, creëren, recreëren, bouwen en beheren, exploiteren van gronden en opstallen in onderlinge samenhang gezien en zijn deze activiteiten met ruimte voor mens, plant en dier nauw aan elkaar verbonden.

2.3

De familie Molenaar heeft gedurende 30 jaar op de Kleine Katwinkel een landschappelijke meerwaarde gecreëerd, die past in de streek. Daarbij heeft de heer Molenaar een mooi biologisch dynamisch landbouwbedrijf, extensief opgezet en gevoerd.

Er werden maatschappelijke activiteiten ondernomen. Er werd aan gezamenlijke idealen gewerkt op de Kleine Katwinkel. Hieruit is de stichting Kropotkinbeheerstichting ontstaan, **produktie E**.

Het bestendige gebruik (volgens antroposofische inzicht) van de gronden en opstallen, voor zover die in eigendom toebehoren aan de familie Molenaar en aan de Kropotkinbeheerstichting, waren en zijn legaal.

Bijgevoegd zijn een persoonlijke notitie van mevrouw Molenaar, **produktie F** en foto's uit 1979 en 2010 op de Kleine Katwinkel, **produktie G**. Zij meent dat het ontwerpbestemmingsplan de gebruik- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in kwestie zodanig beperkt, dat het voortbestaan op Kleine Katwinkel - het levenswerk van de familie Molenaar - in gevaar komt, dan wel onmogelijk wordt gemaakt.

3. Situatie ter plaatse.

3.1

Op een kaart van de gemeente Doorn uit 1979 staat de boerenhoeve Buntlaan 11A en 11B geduid., **produktie H**. Voor een overzicht zijn de eigendomsverhoudingen op bijgaande kaart nader geschetst en ingekleurd, **produktie I**.

3.1.1

De perceelsgrenzen van sectie B, nummer 3368, zijn in rood en deels getand geduid. Het juridisch eigendom van dit perceel berust bij de Kropotkinbeheerstichting. De twee op dit perceel aanwezige gebouwen zijn geduid met A1 en All.

3.1.2

Het gebruiksrecht van gebouw A1 behoort aan mw. K. de Visser.

3.1.3

Het gebruiksrecht van gebouw All behoort toe aan de heer J.M. Molenaar.

3.1.4.

Aan de heer J.M. Molenaar behoort verder het juridische eigendom toe van de twee gebouwen BI en BII, van gebouw C, van de voormalige boerenhoeve met de huidige brievenbus nummers 11 en 11A en van de omringende gronden met alle overig aanwezige gebouwen en bouwwerken.

3.1.5

Op 17 juli 2002 heeft de heer J.M. Molenaar in opdracht van de Kropotkinbeheerstichting - met een voorkeursrecht van (terug)koop of huur voor de familie Molenaar - de voormalige, aanpandige stal van de boerenhoeve in eigendom overgedragen aan mw.

J.W.J. van Heijningen (brievenbusnummer 11B, vide produktie H in rood ingekleurd). Overigens en geheel terzijde zij opgemerkt, dat in 2003 de ziekte van Alzheimer bij de heer J.M. Molenaar is bevestigd.

3.2

3.2.1.

Alle gebouwen en bouwwerken op de Kleine Katwinkel die reeds in 1979 aanwezig waren, staan op bijgaande tekening geduid, **produktie J**.

3.2.2

Gebouw C is gerenoveerd, nadat burgemeester en wethouders in 1996 daarvoor een bouwvergunning hebben verleend, **produktie K**. De oppervlakte daarvan bedraagt ongeveer 45 m².

4

4.1

Het geldende bestemmingsplan voor de Kleine Katwinkel is het bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening", dat op 15 februari 1982 is vastgesteld, vervolgens onherroepelijk is goedgekeurd en rechtskracht heeft verkregen met ingang van de datum van publicatie van die goedkeuring.

De aanwezige gebouwen,(produktie J) en het gebruik van opstallen en gronden door de familie Molenaar dateert van voor het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4.2

4.2.1

Bijgebouw C is in 1996 verhoogd en gerenoveerd na een voorafgaand verkregen bouwvergunning. Blijkens de bouwvergunning betreft het een werkruimte, **productie K**. Het betreft hier dus een legaal gebouwd en in gebruik zijnde gebouw binnen een agrarisch bouwvlak krachtens het geldende bestemmingsplan, **produktie L**.

Dit gebouw C is in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" ten onrechte wegbestemd, evenals de andere gebouwen AI,AII, BI en BII, een deel van de boerenhoeve en diverse andere op produktie J geduide gebouwen en bouwwerken.

4.2.2

De werkruimte, gebouw C, beschikt over een toilet, een keukenfaciliteit en een douche, welke faciliteiten gebruikelijk bij een werkruimte zijn. De dochter van de heer J.M. Molenaar overweegt om deze werkruimte te gaan betrekken en te gaan bewonen. Haar aanwezigheid ter plaatse is dagelijks noodzakelijk, omdat zij naast haar werkzaamheden als bestuurslid van de Kropotkinbeheerstichting als werkkraft in de biologisch dynamische landbouw, extensief en in het landschapsonderhoud op de Kleine Katwinkel werkzaam is. Gezien haar dagelijkse aanwezigheid heeft zij tevens de feitelijke verzorging van haar vader als mantelverzorgster op zich genomen.

4.2.3.

Gebouw C ligt binnen het agrarisch bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Bepleit wordt dan ook om een agrarisch bouwvlak aldaar te handhaven, met een zodanige omvang dat een mestplaats, essentieel voor de biologisch dynamische landbouw, extensief van de Kleine Katwinke! wordt behouden, zoals hierna onder 5.2.4 nader zal worden toegelicht. Immers, zonder een agrarisch bouwvlak is een mestplaats in het ontwerp bestemmingsplan niet toegestaan.

4.2.4

De boerenhoeve van de Kleine Katwinke! met overige bijgebouwen dateren van voor het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is de boerenhoeve buiten het agrarische bouwvlak gesitueerd. De boerenhoeve omvat twee woongedeelten, welke woongedeelten al afzonderlijk op een kaart van de gemeente Doorn uit 1979 staan aangegeven, **vide produktie H**.

4.2.5

Het gebruik voor permanente woondoeleinden van de voormalige stal van de boerenhoeve (perceel B 3687, vide vorenstaande ad 3.1.5) dateert van na het van kracht worden van het geldende bestemmingsplan. In het voorontwerp van het bestemmingsplan was aan dit perceel geen afzonderlijk bestemmingsvlak wonen W toegekend.

Het is opmerkelijk dat -zonder enige kenbare aanleiding en in weerwil van de aangekondigde vooraanschrijving tot handhaving op evengenoemd perceel - in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan hieraan een nieuw afzonderlijk bestemmingsvlak wonen met W is toegekend, **produktie M(1-2)**. Dit mag niet ten koste van de twee woningen in de boerenhoeve gaan.

4.2.6

In 2002 is perceel B 3687 afgescheiden als 11 bis en niet als 11B. In 2006 is 11B van de boerenhoeve ten onrechte naar 11 bis (de voormalige stal B 3687) verplaatst, vide **produktie N**.

4.2.7

Wat ook zij van de brievenbusnummers, vaststaat dat de boerenhoeve van oudsher twee woningen herbergt, met een gezamenlijke omvang van ongeveer 2190 m³ (NB.:dit is exclusief de verkochte voormalige stal op perceel B3687). In het voorontwerp van het bestemmingsplan waren op de boerenhoeve twee afzonderlijke bestemmingsvlakken, tevens bouwvlakken, voor wonen W geprojecteerd. Het is onbegrijpelijk dat in het ontwerpbestemmingsplan slechts een bestemmingsvlak voor wonen W is toegekend en de andere W is komen te vervallen. Dit betekent dat ongeveer helft van de boerenhoeve - zonder noodzaak - is wegbestemd. Dit is onaanvaardbaar.

In dit verband zij nog opgemerkt dat uit de ter inzage gelegde stukken niet gebleken is dat er commentaar tegen dit plandeel in het voorontwerp is ingediend. Bepleit wordt dan ook om de bestemmingsvlakken tevens bouwvlakken in het voorontwerpbestemmingsplan te handhaven, **produktie O**.

4.2.8

In samenhang hiermee wordt ten aanzien van de regels van het ontwerpbestemmingsplan bepleit om de geschetste feitelijke situatie aan het juridische te koppelen door aan artikellid 16.2.2 Bouwen, aanhef en onder b, sub 2, van de regels toe te voegen de zinsnede: "Buntlaan 11 en 11A 2190 mr3 subsidiair toe te voegen de zinsnede: "Buntlaan 11 ..1300 m³ en Buntlaan 11 A..890 m³". Hiermee samenhangend door in artikellid 16.2.2 Bouwen, aanhef en onder e, sub 2, het getal vermeld bij Buntlaan 11 van 750 m³ te wijzigen in het getal: "1025 m²".

Verder wordt verzocht om in overweging te nemen ter plaatse van Buntlaan 11 de aanduiding 2 te plaatsen als bedoeld artikel 16.2.2 Bouwen aanhef en onder a, zulks met het oog op het aangevoerde onder 4.2.5.

4.2.9.

De gebouwen dateren van voor het van kracht worden van het geldende bestemmingsplan.

Toen de familie Molenaar de Kleine Katwinkel kocht, woonde in de gebouwen geduid met BI en Bil een agrariër in ruste die de aangrenzende gebouwen AI en All gebruikte als werkplaats en als een herstelinrichting voor onder meer fietsen. Deze opstallen zijn vervolgens door de heer Molenaar gerenoveerd en aangepast ten behoeve van veelzijdige en wisselende gebruiksmogelijkheden voor de praktijk van de antroposofie; zoals creatie- en recreatieruimten (bijvoorbeeld een schrijver die daar verblijft om een boek te schrijven), ruimten voor stilte, vergaderruimten, werkruimten, zangateliers en dergelijke. De gebouwen en dit gebruik bestonden dan ook al toen het geldende bestemmingsplan in 1982 werd vastgesteld.

4.2.10

Aandacht wordt gevraagd voor de mede op de gebouwen van toepassing zijnde geldende overgangsbepaling van artikel 47, eerste en tweede lid, van de geldende planvoorschriften die luiden:

1. de gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan gebruikt worden voor een doel dat krachtens artikel 40 is verboden, mogen op die wijze in gebruik blijven.
2. De bouwwerken, die ten tijde van het van kracht worden van het plan gebruikt worden voor een doel dat krachtens artikel 43 is verboden, mogen op die wijze in gebruik blijven.", **productie P**

Het gedurende jaren bestendige gebruik van de bijgebouwen voor atelier- en recreatieruimten volgens de driegeleding van Rudolf Steiner - zo dat gebruik al geacht zou kunnen worden af te wijken van het plan - mag dan ook reeds op grond van het overgangsrecht in het geldende bestemmingsplan worden voortgezet. Van overtreding van bestemmingsplanbepalingen van het geldende bestemmingsplan door de heer J.M. Molenaar is dan ook geen sprake. Niet vermag te worden ingezien waarom een en ander in het ontwerp bestemmingsplan is wegbestemd. Gegeven het feit dat de gebouwen BI en Bil voor de komst van de familie Molenaar in gebruik waren voor permanente bewoning door de voormalige eigenaar, kan de familie Molenaar zich geheel verenigen met het in het voorontwerp op de desbetreffende gebouwen geprojecteerde bestemmingsvlak tevens bouwvlak voor wonen met W, **productie O**

5.

5.1

Met betrekking tot de enkelbestemming Agrarisch met waarden en het bijbehorende artikel 3 op de gronden van de Kleine Katwinkel wordt het navolgende opgemerkt. De familie Molenaar streeft voor het behoud van het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden in de zin van de biologisch dynamische landbouw, extensief. Immers, sinds 1979 wordt ter plaatse een agrarisch bedrijf op het gebied van biologisch dynamische landbouw, extensief geëxploiteerd en in capaciteit ook als zodanig door de gemeente erkend, onder meer bij het verlenen van de bouwvergunning voor het hiervoor genoemde gebouw C, **productie K**.

5.2.

5.2.1

Toen bij de heer Molenaar in 2003 de ziekte Alzheimer werd bevestigd, is zijn agrarisch bedrijf in gereduceerde vorm voortgezet. Vervolgens is aan de hand van een bedrijfsplan een doorstart ingezet met als maatstaven de Nge-rekenmodule die beschikbaar is op de internetsite van het Lei (Landbouw Economisch Instituut).

5.2.2

De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de rubrieken en de normen die gelden voor het Landbouwtellingjaar 2009.

5.2.3

Uit het bedrijfsplan komt onder meer het navolgende naar voren. De totale oppervlakte cultuurgrond bedraagt 3,05 ha (perceelsregistratie LNV 2010). De totale bedrijfsomvang bedraagt 33,00 nge (Nederlandse grootte eenheid). Het bedrijf wordt bij de, zogeheten NEG-typering ingedeeld als blijvend teeltbedrijf. Daarbij valt het bedrijf naar specialisatiegraad in de rubriek 3210 Fruitbedrijf.

Naast de fruitteelt vindt ook veeteelt en weidebouw plaats.

Er is geen mestoverschot. Er hoeven bij LNV geen ontheffingen of vergunningen aangevraagd te worden.

De geteelde voedergewassen kunnen op dit bedrijf door het eigen vee (rund-vee/schapen) worden gegeten. De voedergewassen krijgen daarom geen bss(Bruto standaard saldo) en geen nge.

Het aantal dieren en de stikstofproductie is in overeenstemming met de richtlijnen van de SKAL.

Het agrarisch bedrijf is aangesloten bij de SKAL (Stichting Landwerk Alternatieve Landbouw), het bevoegde gezag voor waarborglicenties voor de verkoop van producten uit de biologische landbouw.

Voor het aantal pluimveedieren van tezamen 150 pe (pluimvee eenheden) is geen milieuvergunning vereist. Immers het aantal dieren valt binnen de norm van 250 pe, en voldoet daarmee aan de milieuwetgeving en de daaraan gerelateerde regelen.

De mestproductierechten voor het houden van onder meer rundvee, geiten, eenden, konijnen en schapen zijn niet vereist, omdat deze per 1 januari 2006 zijn vervallen.

Uit het voorgaande volgt dat het biologisch dynamische landbouwbedrijf, extensief een volwaardig agrarisch bedrijf, extensief van 33,00 nge betreft dat aan de wettelijke regelen op het gebied van milieu wordt voldaan.

5.2.4

Voor de biologisch dynamische landbouw, extensief is goede bemesting van de grond essentieel. Mest is op de Kleine Katwinkel voor een goede compostering van de mest tot humus het "goud" van de boer. Een mestplaats is noodzakelijk voor een goede compostering van de mest tot humus. In het ontwerpbestemmingsplan is echter -in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan - ten onrechte geen agrarisch bouwvlak geprojecteerd, hetgeen onaanvaardbaar is. Immers, de regels staan ter plaatse een mestplaats zonder bouwvlak niet toe, vide artikel 3.2.2 aanhef en onder a van de regels en verder. Bepleit wordt dan ook om een agrarisch bouwvlak met een zodanige omvang, dat een mestplaats essentieel voor de biologisch dynamische landbouw, extensief Kleine Katwinkel blijft behouden.

5.2.5

De agrarische nevenactiviteiten betreffen onder meer landschapsbeheer, zorg op de boerderij en verkoop van producten van eigen grond. Landschapsbeheer wordt als volgt kort toegelicht. Al direct vanaf de aanvang van de bewoning door de familie Molenaar (1979) is er streekeigen aanplant gezet, bestaande uit hagen, bossingels, knotwilgen, essen en -elzen, hakhout, stinzebos en meer. Met hulp van vrijwilligers en subsidie wordt dit in eigen beheer onderhouden.

5.2.6

Wat betreft de zorg op de boerderij hebben vrijwel vanaf de start van de Kleine Katwinkel onder de leiding van de heer J.M. Molenaar zorgvragers gewerkt. In het verleden door bemiddeling van zorgboerderij De Dijckhof in Driebergen, recenter onder bemiddeling en leiding van de familie Molenaar. Met het landschapsbeheer en de agrarische activiteiten is de Kleine Katwinkel een uitgelezen plek voor zorgvragers om mee te werken. In dit verband is een kantine of schaftlokaaltje in een van de bijgebouwen gewenst. Verder leeft de wens tot het bouwen van een kas.

5.3

5.3.1

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn bouwvlak geprojecteerd op de agrarische gronden in zonder noodzaak daartoe - een kille sanering van de bedrijfsactiviteiten en agrarische bedrijfsvoering. Dat is onaanvaardbaar.

5.3.2

Niet is gebleken dat, gezien de bijzondere omstandigheden in dit geval, een agrarisch bouwvlak ter plaatse het gemeentelijke beleid, gericht op het behoud van de landschappelijke structuur en de bestaande functieverdelingen in het buitengebied, zou doorkruisen. Overigens, evenmin, dat dit zou indruisen tegen de gemeentelijke beleidsregels ex artikel 3.6-1 en artikel 23 van de Wro. Immers, hier doet zich de situatie voor dat de heer en mevrouw Molenaar uit ideologische motieven sedert 1979 door volhardende werk-

zaamheden en arbeid op het landgoed juist de landschappelijke structuur en de bestaande functieverdelingen in de omgeving hebben gerespecteerd en bevorderd.

5.3.3

Gelijk hiervoor onder 4.2.2 is opgemerkt, beschikt het vergunde gebouw C over een toilet, een keukenfaciliteit en een douche, welke faciliteiten gebruikelijk bij een werkruimte zijn. De dochter van de heer J.M. Molenaar wil deze werkruimte gaan betrekken en gaan bewonen, omdat haar aanwezigheid ter plaatse dagelijks noodzakelijk is nu zij naast haar werkzaamheden als bestuurslid van de Kropotkinbeheerstichting, en als werkracht in de biologisch dynamische landbouw, extensief en in het landschapsonderhoud op Klein Katwinkel, ook de dagelijkse verzorging van haar vader als mantelverzorger op zich heeft genomen.

5.3.4

1

Verzocht wordt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de agrarische gronden in kwestie een bouwvlak te projecteren, bij voorkeur op de plaats dat tenminste gebouw C in het agrarisch bouwvlak komt te liggen en met een omvang dat een mestplaats voor het biologisch dynamische landbouwbedrijf, extensief positief bestemd blijft.

5.3.5

Geen agrarisch bouwvlak betekent kille sanering, zoals hiervoor uiteengezet, met alle financiële gevolgen van dien voor de heer en mevrouw Molenaar en meer in het bijzonder voor hun dochter, die het bedrijf voortzet. Bij een afweging van de belangen dient aan de belangen van de heer en mevrouw Molenaar, gediend bij de in het voorontwerp van het bestemmingsplan geprojecteerde drie bestemmingsvlakken en bouwvlakken voor wonen met W en aan de belangen van de dochter, gediend bij een agrarisch bouwvlak voor het kunnen voortzetten van het biologisch dynamische landbouwbedrijf, extensief, een doorslaggevend gewicht te worden toegekend, boven de belangen gediend bij het zonder noodzaak en zonder kenbare motivering wegbestemmen van de helft van de meer dan honderd jaar oude boerenhoeve en diverse bijgebouwen en van het biologisch dynamische landbouwbedrijf, extensief ter plaatse. De bepleite woonbestemming beperkt niet de biologisch dynamische bedrijfsvoering, extensief in de omgeving. De bepleite agrarische bestemming beperkt niet het woon- en leefklimaat van de nabije woonomgeving. Zulks is in overeenstemming te achten met een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

5.3.6

2

Verzocht wordt dan ook om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op de agrarische gronden in kwestie een bouwvlak te projecteren, bij voorkeur op de plaats dat tenminste gebouw C in het agrarisch bouwvlak komt te liggen en met een omvang dat een mestplaats voor het biologisch dynamische landbouwbedrijf, extensief positief bestemd blijft. Subsidiar om de bestemmingsregeling van de agrarische gronden daarheen te geleiden dat gebouw C als agrarische bedrijfswooning, dan wel als beheerderwoning wordt aangemerkt en een mestplaats zal zijn toegestaan.

6

Redenen waarom de heer en mevrouw Molenaar zich tot uw Gemeenteraad wenden met het eerbiedig verzoek om het ontwerpbestemmingsplan niet ongewijzigd te handhaven, maar gewijzigd vast te stellen door de beslissing daarheen te geleiden dat aan de aangevoerde zienswijze wordt tegemoetgekomen door:

3

a) de bestemmingsvlakken tevens bouwvlakken met de enkelbestemming wonen W voorontwerp-bestemmingsplan te handhaven en zoals nader geduid op **productie O**;

4

b) aan artikellid 16.2.2 Bouwen, aanhef en onder b, sub 2, van de regels toe te voegen de zinsnede: " Buntlaan 11 en 11A 2190 mr3 subsidiair door toe te voegen de zinsneden: "Buntlaan 11..1300 m³" en "Buntlaan 11A..890 m³";

5

c) in artikellid 16.2.2 Bouwen, aanhef en onder e, sub 2, van de regels het getal vermeld bij Buntlaan 11 van 750 m³ te wijzigen in het getal: "1025 m²".

d) op het plandeel met de enkelbestemming Agrarisch met waarden (artikel 3) primair een bouwvlak te projecteren, bij voorkeur op de plaats dat tenminste gebouw C in het agrarisch bouwvlak komt te liggen en met een omvang voor tevens een mestplaats en een kas. Subsidiair door het in 1996 vergunde gebouw, **productie K**, tot agrarische dienstwoning of beheerderwoning aan te wijzen en een kas en een mestplaats toe te staan.

7

De familie Molenaar is uiteraard bereid, om zo nodig, nadere inlichtingen te verstrekken. Zij verzoeken voor een eventueel te houden hoorzitting te worden uitgenodigd.

8

Het recht wordt voorbehouden tot het aanvoeren van nadere gronden en onderbouwingen.

9

De heer en mevrouw Molenaar hebben juridische bijstand ingeroepen en verzoeken om een forfaitaire bijdrage in de kosten die zij redelijkerwijs in verband met de behandeling van de zienswijze hebben moeten maken.

Met verschuldigde hoogachting,

Overwegingen

1. In de zienswijze wordt gevraagd om een agrarisch bouwvlak. Inmiddels is de situatie ingrijpend gewijzigd en na overleg is besloten om af te zien van een agrarisch bouwvlak en de bestemming 'Wonen' in stand te laten. Het gevolg hiervan is dat de verschillende opstallen op het terrein nagenoeg allen binnen de bestemming 'W' van wonen vallen. Wij stellen vast dat er in totaal 14 bijgebouwen aanwezig zijn met een totale oppervlakte van 877 m². Deze gebouwen willen wij niet positief bestemmen. Wij brengen dit onder het overgangsrecht, omdat wij van mening zijn dat in dit con-

crete geval in beginsel de ruimte voor ruimteregeling van toepassing kan zijn als tenminste 1000 m² wordt gesloopt. Dit kan bereikt worden door een deel van de volumineuze woning bij de sloop te betrekken. Aangezien de ruimte voor ruimte regeling van toepassing is in de bestemming 'AW' van agrarisch met waarden en niet in de bestemming 'W' van wonen kan dit dus niet via de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, maar dient te geschieden via een afzonderlijke planologische procedure.

2. Wij verwijzen naar de overweging onder 1.
3. Uit nader overgelegde stukken blijkt dat er al sedert de aankoop van de boerenhofstede 'De Kleine Katwinkel' in mei 1979 door 2 gezinnen, er sprake werd van 2 afzonderlijke woningen. De relevante tekeningen hiervan zijn destijds aan de toenmalige gemeente Doorn voorgelegd. Dit is voor ons aanleiding om ter plaatse de bestemming 'W' de bestemming te wijzigen in 'W2' van twee woningen.
4. De inhoud van de woning Buntlaan 11 bepalen wij op basis van onderzoek op 1334 m³ en van de woning Buntlaan 11a op 890 m³. Dit verwerken wij in de tabel van artikel 16.2.2 onder b.
5. Wij verwijzen naar de overweging onder 1. Het gevolg is dat een mestplaat en een kas rechtens niet meer mogelijk zullen zijn. Ook is het toekennen van een forfaitaire bijdrage in de kosten van juridische bijstand helaas niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze delen wij voorzover dit betrekking heeft op de onderdelen 2 en 3. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de verbeelding wijzigen wij de meest noordoostelijk gesitueerde bestemming 'W' van wonen in 'W2' van twee woningen. In de regels wijzigen wij de inhoud van de woning Buntlaan 11 in 1334 m³ en voegen wij toe de woning Buntlaan 11a met een inhoud van 890 m³.

3.24 Reclamant 3.24

Betreft

Buntlaan 13 te Doorn

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Na inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2010' maken wij hierbij van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze in te dienen.

1

In het ontwerpbestemmingsplan artikel 16.2.2.e staat bij ons adres (Buntlaan 13 te Doorn) een maximale inhoud van 300 m³ vermeld. Echter de inhoud van de huidige gebouwen is 1.035 m³.

Bij deze aan u het verzoek de inhoud van de gebouwen in het bestemmingsplan aan te passen naar de huidige situatie van 1035 m³. In het geval u hiervoor aanvullende informatie nodig heeft, horen wij dat graag.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Overwegingen

1. De inhoudsmaat van de bijgebouwen te Buntlaan 13 in artikel 16.2.2.e passen wij aan conform de bestaande situatie en wijzigen wij naar 1035 m³.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan. De tabel in artikel 16.2.2 onder e wijzigen wij ter plaatse van Buntlaan 13 van 300 m³ naar 1035 m³.

3.25 Reclamant 3.25

Betreft

Buurtweg 3b, 3c en 3d te Doorn

Zienswijze

Geacht college,

Namens de voetbalvereniging DEV Doorn en de Stichting Kinderopvang Driebergen-Doorn (SKDD), beide gevestigd te Doorn, laat ik u, als zienswijze op het door u gemaakte ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010", het volgende weten. Ik refereer hierbij aan hetgeen is vermeld bij de in uw brief van 9 augustus j.l. bedoelde inspraakreacties 4.12 en 4.13.

Cliënten hebben begrepen dat buitenschoolse opvang volgens bestemmingsplan op sportpark Tuilland zal worden toegestaan.

1

Mede gelet op het bovenstaande dienen de maximale oppervlakten en goot- en bouwhoogten van de afzonderlijke gebouwen, zoals bedoeld in artikel 12.1 "Bestemmingsomschrijving" en aangegeven met Buurtweg 3b, 3c en 3d, onderling nader te worden vastgesteld aan de hand van de mate van het te verwachten gebruik van de afzonderlijke gebouwen.

Van belang zijn hierbij:

- de ledenaantallen van de betrokken verenigingen

- de perioden waarin de gronden door de betrokken partijen, waaronder SKDD, worden gebruikt, en dus ook
- het gebouw waarin de buitenschools opvang wordt gehuisvest.

De thans in het artikel vermelde afmetingen zijn kennelijk ten onrechte niet op deze criteria beoordeeld. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog moeten gebeuren.

Met vriendelijke groet,

Overwegingen

1. In verband met het creëren van noodzakelijke bergruimte wijzigen wij de bouwhoogte bij Buurtweg 3d van 3,5 m naar 5 m.

Conclusie

De zienswijze delen wij. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de tabel in artikel 12.1, lid a van de regels wijzigen wij voor Buurtweg 3d de maximale bouwhoogte van 3,5 m naar 5 m.

3.26 Reclamant 3.26

Betreft

Buurtweg 12 en Sandenburgerlaan 6 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Namens onze opdrachtgever, V.o.f. W. van Cooten en Zn. reageer ik hierbij op het Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Doorn zoals dat van 13 augustus 2010 t/m 23 september 2010 ter inzage ligt.

De V.o.f. W. van Cooten en Zn. 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. Het nieuwe plan zou zoveel mogelijk inspelen op de verwachte toekomstige ontwikkelingen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Doorn is het opstellen van een actueel planologisch-juridisch kader waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Verwijzend naar de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2009 d.d. 22 juni 2009 en nadat de commentaarnota is gelezen kunnen wij concluderen dat dit ontwerpbestemmingsplan het nodige maatwerk onvoldoende faciliteert waardoor noodzakelijke ontwikkelingen in het ruimtelijk gebied niet tot stand zullen komen.

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

Locatie Buurtweg 12 te Doorn, boerderij "'t Wildeland"

Reactie op plankaart

1. *Agrarische bouwvlak* Het agrarisch bouwvlak zoals dat nu op de bestemmingsplan kaart staat is bijna geheel conform het ingediende voorstel. Verzoek om de grens van het bouwvlak aan de noordwestzijde met 4 meter te verschuiven.
2. *Aanduiding paardenbedrijf "saw 08 "* Verzoek om deze aanduiding naast op het tegenover de boerderij gelegen terrein ook op het bouwvlak te situeren omdat zich daar ook een paardenbak bevindt zoals terecht verwoord in de commentaarnota.

Reacties op de voorschriften

3. *Aantal agrarische bedrijfswoningen.* Voor het instandhouden van dit agrarische bedrijf is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk, e.e.a. zoals verwoord in onze inspraakreactie d.d. 22 juni 2009. Het voortbestaan van een agrarisch bedrijf zorgt er voor dat het landschap in stand blijft en helpt daarmee de doelstelling van de gemeente betreffende instandhouding van het landschap te verwezenlijken.
4. *Aanwijzing schaapskooi (saw-07)* Het is zaak om beleid te ontwikkelen op de rondom landgoed Sandenburg voorkomende schaapskooien. Als er niets met de schaapskooien gebeurt dreigt verpaupering. Reactie op de voorschriften is dan ook dat het mogelijk moet zijn een "saw-07" schaapskooi geschikt te maken voor bewoning, hierbij verwijzend naar de ontwikkeling van de schaapskooi op de Buntlaan.

Reactie op de Ontwikkelingskaart

5. Opdrachtgever is geruime tijd bezig met landgoedontwikkeling. Hier zijn concrete plannen voor. Verzoek om het zoekgebied nieuwe landgoederen uit te breiden tot over het bedrijf van onze opdrachtgever.

Locatie Sandenburgerlaan 6, "Klein Blankenstein"

Reactie op plankaart

1. *Agrarisch bouwvlak.* Verzoek om de grootte van het agrarisch bouwvlak over te nemen uit het vigerende bestemmingsplan, zijnde 0.70.00 ha. E.e.a. zoals aangegeven in onze brief d.d. 29 juli 2008.

Reacties op voorschriften

2

2. *Aantal agrarische bedrijfswoningen.* Het bedrijf op de Sandenburgerlaan 6 heeft gezien de omvang en type bedrijf de noodzaak van een tweede bedrijfswoningen te realiseren, e.e.a. zoals verwoord in onze inspraakreactie van 22 juni 2009 onder 7. Ook hier geldt dat het voortbestaan van een agrarisch bedrijf er juist voor zorgt dat het landschap in stand blijft en zodoende iets toevoegt aan de zorg van de gemeente aangaande het landschap.

Algemene reactie op voorontwerp-bestemmingsplan

3

3. *Algemene ontheffingsregels t.a.v. antennemasten.* Wederom bezwaar tegen art. 31.2 sub d aangaande de ontheffing voor het oprichten van antennemasten tot een hoogte van 20 meter. Het vermeende gezondheidsrisico is reden om tegen deze algemene ontheffingsregel te zijn, vanuit landschappelijk oogpunt snappen we ook niet waarom de gemeente deze ruime ontheffingsregel opneemt.

4

4. *Bestemmingsregels functiewijziging.* Wij zijn het met u eens dat dit per geval moet worden beoordeeld. Het projectbesluit art 3.10 e.v. Wro is voor dit soort gevallen een passende oplossing.

Er is in dit geval sprake van een conserverend bestemmingsplan. Indien de gemeente een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied voorstaat dan dient het bestemmingsplan open te staan voor ontwikkelingen. Door strikte voorschriften en bepalingen is dit nu niet het geval waardoor het gevaar bestaat dat er verpaupering optreedt.

Namens opdrachtgever 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.

Hoogachtend,

Overwegingen

Locatie Buurtweg 12

1. Verschuiving van het bouwvlak aan de noordwestzijde met 4 meter houdt in dat het bouwvlak vòòr de verlengde voorgevel van de bedrijfswoning komt te liggen, hetgeen wij uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt ongewenst achten. Zoals gebruikelijk bij boerderijen, is het woonhuis - het representatieve gebouw op het boerenerf -fraai vormgegeven. De vensters zijn voorzien van luiken die geschilderd zijn in de kleuren van het landgoed. Plaatsing van gebouwen voor (het verlengde van) de boerderij zou het zicht vanaf de straat op de boerderij wegnemen en daarmee sterk afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van de boerderij. Dit temeer omdat de voorgevel juist in het verlengde van de zichtas ligt die door de Buurtweg wordt gevormd. Daarnaast zou afbreuk worden gedaan aan de kenmerkende, oorspronkelijke opzet van het boerderijcomplex, waarbij de boerderij direct aan de weg gelegen is en de bij-

gebouwen naast en achter de boerderij liggen. Bovendien houdt aanpassing in dat het bouwvlak daarmee groter wordt dan 2 ha en ook groter wordt dan de rechten uit het vigerende bestemmingsplan.

2. Wij hebben geconstateerd dat, in tegenstelling tot hetgeen wij in de commentaarnota hebben aangegeven, de aanduiding 'paardenhouderij' op de verbeelding ontbreekt. Dit herstellen wij. Binnen het agrarisch bouwvlak is een paardenbak bij recht toegestaan. Daarmede ontbreekt de noodzaak om dit afzonderlijk aan te duiden. Overigens gaat het niet om de aanduiding 'paardenbedrijf' maar 'paardenbak'.
3. De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt de realisatie van een nieuwe tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Gelet op dit gegeven en uit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik en de ontsteking van het buitengebied, staat de bestemmingsregeling de bouw van (nieuwe) tweede bedrijfswoningen niet toe. Indien er zich een uitzonderingsgeval aandient, waarbij sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten ter plaatse nodig is en het agrarisch bedrijf bovendien werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten, dan dient voor het realiseren van een extra bedrijfswoning een afzonderlijke bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Wij verwijzen tevens naar paragraaf 2.1. van de algemene beantwoording.
4. Op dit moment is beleid in ontwikkeling voor de aanwezige schaapskooien binnen onze gemeente, dit i.v.m. de belangrijke cultuurhistorische waarde die deze gebouwen voor onze gemeente hebben. Hoofddregel van dit beleid is dat schaapskooien gelegen op een erf met bebouwing in beginsel kunnen worden verbouwd en bestemd tot 'wonen'. Voor schaapskooien die solitair gelegen zijn in het landschap, zoals onderhavige schaapskooi, vinden wij dit een ongewenste ontwikkeling. De bestemming wonen zou te veel gevolgen hebben voor deze karakteristieke, vrije ligging in het landschap, met name door de daarvoor benodigde erfinrichting. Er zou daarmee te veel afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarde. De verwijzing naar de schaapskooi op de Buntlaan, die wel mag worden verbouwd tot woning, is op zichzelf te begrijpen. Echter juist deze ontwikkeling is mede aanleiding geweest om nieuw beleid te ontwikkelen, waarbij goed wordt gekeken welke bestemmingen er voor welke schaapskooien toelaatbaar zijn i.v.m. het behoud van hun cultuurhistorische waarde.
5. Het "Zoekgebied nieuwe landgoederen" op de ontwikkelingskaart is afkomstig uit de Nota nieuwe landgoederen (2010) van de gemeente. Deze zone kan niet zomaar worden aangepast op de ontwikkelingskaart. Desalniettemin betekent dit niet zondermeer dat de ontwikkeling van een nieuw landgoed niet mogelijk is. Hiervoor zal een aparte planprocedure moeten worden doorlopen, waarbij in overleg met de gemeente kan worden bekeken of ontwikkeling van een landgoed ter plaatse wenselijk is.

Locatie Sandenburgerlaan 6

1. Ook in deze fase van de procedure wordt gevraagd om het bouwvlak te vergroten tot de omvang in het vigerende bestemmingsplan. Wederom is dit verder

- niet gemotiveerd, zodat wij geen aanleiding zien, om in de gemengde zone zoals aangegeven in de structuurvisie, ons eerder ingenomen standpunt te wijzigen.
2. Wij verwijzen naar de beantwoording onder punt 3 voor de locatie Buurtweg 12.
 3. Er zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd naar effecten van zendmasten op de gezondheid, maar het is niet aantoonbaar gemaakt dat er schadelijke effecten optreden. Voor het overige verwijzen wij naar wat in de commentaarnota is opgemerkt nl. enerzijds de noodzaak tot landelijke dekking van aanbieders van mobiele telefoondiensten en anderzijds het voorkomen van wildgroei. Een afwijking tot ten hoogste 20 meter, mits daardoor landschapswaarden in de omgeving niet wezenlijk worden aangepast, is mitsdien opgenomen.
 4. De opmerking is voor kennisgeving aangenomen. Voor het openstaan voor meer ontwikkelingen wordt verwezen naar de algemene beantwoording.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot Buurtweg 12 delen wij voor wat betreft onderdeel 2. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding nemen wij ter plaatse van Buurtweg 12 de aanduiding 'paardenhouderij' (ph) op.

De zienswijze met betrekking tot Sandenburgerlaan 6 delen wij niet en leidt mitsdien niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.27 Reclamant 3.27

Betreft

Drift 90 te Doorn

Zienswijze

Geachte Gemeenteraad,

Hierbij maken wij gebruik van het inbrengen van onze zienswijze c.q. bezwaar betreffende het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010.

Wij zijn eigenaar/bewoners van het adres Drift 90, Doorn, vallende in het Buitengebied Doorn/ Villa's II. (zie bijgevoegde kaarten,bij lage 1).

Als eerste willen wij stellen dat ons huis een ander volume heeft dan tot dusver gesteld. De situatie is conform de tekeningen in uw archief (zie bijlage 2) en komen bij nauwkeurige meting uit op 855 m³. Inclusief onze kelder komen wij uit op een volume van 895 m³. Graag zouden wij het correcte volume in het bestemmingsplan opgenomen zien worden en hiervan een bevestiging ontvangen.

Bij deze maken wij bezwaar tegen de rigide beperkingen die in het ontwerp voorgesteld worden. Wij hebben dit jaar gezinsuitbreiding gehad (ons gezin telt 3 kinderen) en mede hierom reeds vergaande verbouwplannen, met een noodzakelijke uitbreiding van ongeveer 500 m³. Dit omdat ons huis op zolder momenteel niet bewoonbaar is en wij in elk geval twee of drie kinderkamers en een werkkamer te weinig hebben. Beiden zijn wij werkzaam als huisarts.

2

Wij willen u dringend verzoeken om het maximale volume van ons huis op 1500 m³ te behouden danwel ons een mogelijkheid te geven in elk geval 500 m³ uit te breiden. Graag verwijzen wij u voor ons verzoek ook naar de gemeenschappelijke brief van de bewoners van Villa's II, kenmerk BB Amerdrift 2010. Het verzoek dient er toe ons gebied gelijk te trekken en een duidelijke voor ieder acceptabele richtlijn te hebben.

Uiteraard zijn wij bereid onze zienswijze/bezwaar mondeling danwel schriftelijk toe te lichten, en wij verzoeken u ons de kans te geven gehoord te worden mocht u niet kunnen voldoen aan ons verzoek.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,
 Hoogachtend, met vriendelijke groet,

Overwegingen

1. Voor de hoofdbouwmassa van woningen in het buitengebied geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³. In die gevallen waar sprake is van bestaande woningen met een grotere bestaande inhoud, is van de betreffende woningen de bestaande inhoudsmaat per adres in de bouwregels vermeld. Het betreft hier de hoofdbouwmassa; onderkeldering wordt niet meegerekend in de inhoudsmaat. De bestaande woning blijkt volgens nader overgelegde bescheiden groter te zijn dan 600 m³. Op basis van de laatst verleende bouwvergunning van 13-2-90 is ons gebleken dat de inhoud van de woning nog met 580 m³ mag worden vergroot.
2. Bij amendement is besloten dat de inhoudsmaat van de woning 1496 m³ mag bedragen en de oppervlakte van de bijgebouwen 132 m².

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan. In artikel 16.2.2. onder b nemen we Drift 90 op met een inhoudsmaat van de woning van 1496 m³. In artikel 16.2.2. onder e nemen we Drift 90 op met een oppervlakte aan bijgebouwen van 132 m².

3.28 Reclamant 3.28

Betreft

Drift 90 en 96, voor de beantwoording ervan verwijzen wij naar zienswijze 3.16

3.29 Reclamant 3.29

Betreft

Drift 96 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

In aansluiting op de zienswijze/bezwaar aan uw Raad d.d. 20 September 2010 onder kenmerk "BB Amerdrift 2010", waarbij door 4 eigenaren bewoners van het Buitengebied (waaronder ondergetekende) een gezamenlijke zienswijze aan u werd kenbaar gemaakt, bericht ik u het volgende.

Ik ben bewoner eigenaar van het perceel Drift 96 te Doorn,

1

Hierbij bevestig ik dat de zienswijze/bezwaar zoals vervat in vorenbedoelde brief ook voor mij individueel als een zienswijze en bezwaar geldt. Alle argumenten en verzoeken zoals in die brief aangegeven zijn derhalve ook te zien als mijn individuele zienswijze/bezwaar.

Bovendien breng ik aanvullend het volgende als zienswijze, levens bezwaar, bij u onder de aandacht:

2

1. Ik zou onder het nieuwe plan gaarne de mogelijkheid hebben om binnen de maximale oppervlakte per perceel (1500 m³) een aanleunwoning te kunnen plaatsen op mijn bouwvlak. Reden is dat ik in de toekomst hier wil blijven en ondanks hoge(re) leeftijd over die faciliteit wil kunnen beschikken. Beslag op sociale zorg elders wordt daardoor beperkt. Gaarne deze mogelijkheid in het nieuwe plan opnemen.

3

2. Het nieuwe plan laat verticale splitsing in twee zelfstandige delen van de bebouwde opstallen niet toe. Deze beperking is onnodig bezwarend en doet afbreuk aan waarde behoud en flexibiliteit. Ik verzoek u deze mogelijkheid in het nieuwe plan toe te laten.

4

3. Ik acht het een beperking die bezwarend is dat in het nieuwe plan, anders dan in het vigerende, nieuwe rangschikkingen onder de Natuurschoonwet 1928 niet langer mogelijk zijn. Wil graag deze mogelijkheid, die in het vigerende bestemmingsplan bestaat, in het nieuwe plan behouden.

Gaarne ben ik bereid om de hiervoor gegeven zienswijze/gemaakte bezwaren nader toe te lichten en wens te worden gehoord indien aan de bezwaren onder 1, 2 en 3 genoemd, niet wordt tegemoet gekomen.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Het bestaande recht nemen wij over in het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is een woning mogelijk tot 1500 m³, als er tenminste 1,8 ha perceel in eigendom is. Dit laatste is het geval. Voor het perceel Drift 96 wordt daarom een woning tot 1500 m³ mogelijk gemaakt.
2. Met betrekking tot de vraag voor het bouwen van een extra aanleunwoning verwijzen wij naar hetgeen in hoofdstuk 2.2. van de algemene beantwoording over het bouwen van extra woningen in het buitengebied is opgemerkt.
3. Woningssplitsing wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Basisregel is dat binnen het tot 'Wonen' bestemde vlak ten hoogste één woning gebouwd mag worden, tenzij anders op de verbeelding is weergegeven. Woningssplitsing betekent evenzeer een uitbreiding van het aantal burgerwoningen in het buitengebied, die wij niet wenselijk achten.
4. De Natuurschoonwet 1928 is een afzonderlijke wet die het mogelijk maakt dat de eigenaar in aanmerking komt voor belastingvoordeel. Dit is niet ruimtelijk relevant en wordt daarom niet in het bestemmingsplan geregeld.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft onderdeel 1 en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de tabel van artikel 16.2.2. lid b onder 2 van de regels wijzigen wij voor het perceel Drift 96 de inhoudsmaat van '1043 m³' in '1500 m³'.

3.30 Reclamant 3.30

Betreft

Gooyerdijk 2 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Tot mij wendde zich de reclamant 3.30, directeur/eigenaar van het loon- en grondverzetbedrijf/aannemingsbedrijf gww G. van den Bos VOF, woonachtig én bedrijfsvoerend aan de Gooyerdijk 2 te Doorn (hierna te noemen: cliënte) inzake het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010. Onderhavige zienswijze wordt binnen de daartoe gestelde termijn ingediend en cliënte is gevestigd binnen het plangebied. De zienswijze dient derhalve als ontvankelijk te worden aangemerkt.

In relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009 is, namens cliënte, per schrijven d.d. 25 juni 2009 een inspraakreactie kenbaar gemaakt bij (PRODUCTIE 1). Deze inspraakreactie dient in relatie tot de belangen van cliënte in relatie tot hierna genoemde gronden van deze zienswijze - voor zover van toepassing - als herhaald en opnieuw ingelast te worden beschouwd.

Cliënte is zéér erkentelijk dat het merendeel van de uitgebrachte grieven welke middels de inspraakreactie kenbaar zijn gemaakt als zodanig zijn overgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Cliënte kan zich niet volledig verenigen met de beantwoording inzake de in de tabel onder artikel 4.1, onder a, opgenomen '*max. oppervlakte gebouwen*' alsmede het '*bestemmingsvlak*'. Eveneens wordt bij nader inzien verzocht om voor de nok- en goothoogte een wijziging door te voeren of minimaal een ontheffingsbevoegdheid op te nemen.

-Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Onder verwijzing naar de inspraakreactie (PRODUCTIE 1) wenst cliënte zowel bedrijfsmatig als ten opzichte van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een extra bedrijfshal op te richten. Deze bedrijfshal, welke op grond van de benodigde inzichten en in relatie tot het gebruik een oppervlakte van 35 bij 50 meter zal bedragen (1.750 m²) - zie tekening J. van Doorn; werknr. 10-20, d.d. 20 september 2010 (PRODUCTIE 2), dient de volgende doelen:

Kwaliteitsverbetering grondstromen; In de huidige situatie vindt de opslag van grond, zand, compost, e.d. (bouwstoffen) in de open lucht plaats. Cliënte beoogt qua bedrijfsvoering en afzet van 'de grond' een toegevoegde waarde te leveren bij de toepassing van de grond. Afhankelijk van de afzetmarkt zijn de volgende grondsoorten te onderscheiden:

- **Zwarte grond**: Zwarte grond met een goede structuur, o.a. voor het ophogen en aanvullen van o.a. gazon, borders en plantsoenen.
- **Bomengrond**: Homogeen mengsel van zwarte grond en verteerd blad, voor gebruik in borders en voor het planten van bomen.
- **Bomenzand**: Zand gemengd met verteerd blad. voor het planten van bomen in verhardingen.

- **Verteerde bladaarde:** Voor bemesting van struiken en vaste planten en structuurverbetering van de grond.
- **Compost:** GFT compost, geschikt voor structuurverbetering en het verrijken van de bodem (in borders, op het gazon en in de moestuin).
- **Tuinturf:** t.b.v. structuurverbetering, het verbeteren van het watervasthoudend vermogen en het verhogen van het organische stof gehalte van de grond.
- **Dresgrond:** Zeer fijn gezeefde zwarte grond o.a. voor het herstellen van gazons, grasvelden en sportvelden.
- **Dreszand:** Zeer schoon zand o.a. voor het dresen, versterken en verschralen van gazons, grasvelden en sportvelden.
- **Vulzand:** O.a. voor het aanvullen van bouwputten, het aanbrengen van grondverbetering en het maken van het zandbed voor bestratingen.
- **Metselzand:** O.a. voor het maken van specie.
- **Speelbakkenzand:** Schoon en speciaal zand geschikt voor zandbakken en speeltuinen.
- **Tuingrind:** Grind, 8-16 mm.

Overeenkomstig de vergunning Wet Milieubeheer d.d. 8 juni 2005 en daarbij behorende melding ex. art. 8.19 Wm, beschikking d.d. 12 april 2006, beschikt cliënte thans over de vergunde op- en overslagcapaciteit voor genoemde grond- en bouwstoffen. Cliënte is in hoofdzaak actief op de lokale markt, waarvan het merendeel van de producten binnen Doorn wordt afgezet.

Rekeninghoudend met de wettelijke bepalingen (waaronder het Besluit Bodemkwaliteit, Wet Bodembescherming) maar ook de wensen/eisen van de afnemers is een product met een hoogwaardige stabiele kwaliteit vereist.

Door dit te kunnen bereiken is het van belang om de producten te "beschermen" tegen weersinvloeden (vochtopname) maar ook om te voorkomen dat onkruid/vegetatie kan uitgroeien. Voor voornoemde producten zijn, in relatie tot de kwaliteit, geconditioneerde omstandigheden van belang. Hiertoe is een overkapping/bedrijfsloods opportuun, niet enkel voor de op-/overslag maar eveneens voor de bewerkingsactiviteiten, zoals zeven, mengen, e.d. (zie voor illustratie PRODUCTIE 3).

Middels de realisatie van beoogde bedrijfsloods is het voor een groot deel van de bestaande opslag aan grond-/bouwstoffen mogelijk om dit in pandig op te slaan.

Met klem wordt benadrukt dat er geen sprake is van een feitelijke uitbreiding van de opslagcapaciteit maar een verbetering van de huidige bedrijfsindeling én optimalisering van de processtromen.

Ook ten aanzien van de milieukundige aspecten is er sprake van een verbetering. Door de diverse activiteiten in pandig uit te voeren, zal de milieudruk (geluid, stof, bodembescherming, etc.) naar de omgeving afnemen.

In relatie tot de opmerking van de provincie i.c. de ligging binnen het stiltegebied zal de realisatie van de bedrijfsloods derhalve leiden tot een afname van de geluidsproductie.

Ter concretisering van genoemde uitbreiding is een formele bouwaanvraag i.c. een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in voorbereiding.

-Nok- en goothoogte

Ondanks het feit dat middels de inspraakreactie is bepleit om een nok- en goothoogte van respectievelijk 6 en 10 meter aan te houden - hetgeen door het College ook als zodanig is gehonoreerd - is bij nadere beoordeling in relatie tot de benodigde ruimte voor het lossen/laden van de voertuigen (kippen van voertuigen) of vulhoogte voor bijvoorbeeld de zeefinstallatie vastgesteld dat een grotere nok- en goothoogte wenselijk is.

1

Verzocht wordt een afwijking/ontheffingsbevoegdheid - al dan niet onder voorwaarden - op te nemen inzake een grotere nok- en goothoogte.

-Herinrichting bedrijfsperceel (bestemmingsvlak)

Vanwege de beoogde uitbreiding van het bebouwd oppervlak op de locatie van cliënte én de daarbij gepaarde gaande aanpassing van de logistieke routing op het bedrijf (ruimte die benodigd is voor het in- en uitrijden van de nieuwe loods) alsmede de overige opslagfaciliteiten is een uitbreiding van het bestemmingsvlak met tenminste 26 meter in noordelijke richting opportuun. Uiteraard kan - na realisatie van het bedrijfsgebouw - een groot deel van de grond- /bouwstoffen in pandig opgeslagen worden, maar door een betere verdeling van de stoffen per product (zie hiervoor alsmede indeling loods (PRODUCTIE 2), zal de feitelijke opslagruimte ten opzichte van huidige situatie wijzigingen.

Eenvoudig verwoord: Nu bestaat opslag veelal uit één grote partij. Door feitelijke splitsing in partijen/deelstromen per soort product is relatief gezien meer opslagruimte benodigd.

Voor details wordt verwezen naar de plattegrond-/situatietekening van J. van Doorn, september 2010 (PRODUCTIE 2). Voor de huidige indeling wordt verwezen naar de milieutekeningen, luchtfoto's en illustraties (PRODUCTIE 3).

-Resumé

Bovenstaande ontwikkelingen/plannen zijn er niet opgericht de opslag- en verwerkingscapaciteit te vergroten. Met voornoemde toename van de bebouwing i.c. de wijziging van het bedrijfsterrein wordt de belasting van het bedrijf op milieugevoelige objecten in de omgeving niet vergroot. Het merendeel van de plannen is gericht op een verbetering van de milieusituatie i.c. een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit naar de omgeving.

In deze zienswijze is een 'locatiegebonden afweging' gemaakt, waaruit blijkt dat er sprake is van een milieuplanologische verantwoorde bedrijfsontwikkeling.

2

Verzocht wordt derhalve op grond van een goede ruimtelijke ordening én ter verbetering van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van de locatie Gooyerdijk 2 i.c. de naaste omgeving, de 'max. te bebouwen oppervlakte' in de tabel van artikel 4.1, onder a, van de Regels, te vergroten naar 4.000 m² alsmede het bestemmingsplan zoals

weergegeven op de Verbeelding met tenminste 26 meter (over de gehele breedte) in noordelijke richting uit te breiden.

Aangaande de nok- en goothoogte wordt verzocht voor deze locatie een maatwerkbeoordeling danwel wijzings-/ontheffingsbevoegdheid op te nemen.

Verzocht wordt deze zienswijze gegrond te verklaren en dientengevolge het bestemmingsplan op grond van de genoemde aspecten gewijzigd vast te stellen.

Voor nadere toelichting en/of om een beter beeld te krijgen van de feitelijke situatie én de daarbij behorende individuele afweging nodigen wij u van harte uit voor een bedrijfsbezoek. De heer Mulder is reeds uitgenodigd om een bezoek aan de locatie af te leggen.

Wij behouden ons het recht voor deze zienswijze, op enig moment, mondeling en/of schriftelijk nader aan te vullen. Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze nader toe te lichten of de uitwerking van de verschillende onderdelen met u te bespreken.

Hoogachtend,

Overwegingen

De gevraagde vergrotingsmogelijkheden zijn zo omvangrijk en ingrijpend in de omgeving dat deze niet als recht kunnen worden toegestaan. Er is voor de terreinvergroting een bestemmingswijziging nodig. Daaraan en aan de grotere hoogtematen dient een goede ruimtelijke afweging ten grondslag te liggen. Voor een en ander wordt een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen, met de nodige voorwaarden betreffende visuele inpassing van een en ander in het landschap betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding nemen wij voor het perceel Gooyerdijk 2, inclusief een 26 m brede strook aan de noordzijde een wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' op.
- In de regels voegen wij toe artikel 32.2 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', waarmee: op de verbeelding de bestemming van de bedoelde 26 m brede strook kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' aansluitend aan en één geheel vormend met het bestemmingsvlak van het bedrijf Gooyerdijk 2;
- De maximale oppervlakte gebouwen in artikel 32.2 stellen wij op 4.000 m²;
- De maximale goothoogte en bouwhoogte van gebouwen in artikel 32.2, stellen wij op 8 m respectievelijk 12;
- Wij stellen de voorwaarde dat het gebruik de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig mag beïnvloeden.

3.31 Reclamant 3.31

Betreft

Gooyerdijk 49 te Doorn

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënt, Stal Muisman (de heer W. Huisman), wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 dat ter inzage ligt tot en met 23 september 2010.

Cliënt exploiteert een vleeskalveren- en paardenhouderij met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, voorzieningen en bedrijfswoning. Het bedrijf is gelegen op de voormalige gemeentegrens van Driebergen en Doorn, waardoor er twee bestemmingsplannen op dit perceel van toepassing zijn, namelijk het bestemmingsplan Buitengebied van Driebergen en Doorn. Het noordoostelijk deel valt onder het bestemmingsplan dat thans herzien wordt. Op dit deel is bedrijfsbebouwing aanwezig (stalruimte vleeskalveren en paarden, opslagruimte / loods) en voorzieningen (paardenbakken en voeropslag). Voor het bedrijf is in december 2007 een vergunning op grond van de Wet milieubeheer verleend voor het houden van 576 vleeskalveren, 15 paarden en 20 pony's.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied bevindt het perceel Gooijerdijk 49 zich in het 'agrarisch gebied met waarden (AW)' en is een 'agrarisch bouwvlak' toegekend met de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Daarnaast geldt voor ongeveer de helft van het bouwvlak de dubbelbestemming 'waarde - archeologie (WR-A4) en voor de omliggende landbouwgronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - open landschap'.

Aanduiding 'intensieve veehouderij'

Sinds 1970 worden op het bedrijf vleeskalveren gehouden. Een deel van deze dieren is ook gehuisvest in een stal die in 1972 is gerealiseerd op Doorns grondgebied. Ook de vigerende milieuvergunning laat de huisvesting van deze dieren aldaar toe. Ten onrechte is dus niet de nadere functieaanduiding 'intensieve veehouderij (iv)' in het bouwvlak opgenomen. Deze aanduiding is noodzakelijk om (vervangende) bouwwerken of gebouwen te kunnen realiseren in de komende planperiode. Zonder deze aanduiding is dat niet mogelijk en kan ook in de toekomst geen aanspraak worden gemaakt op de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot vergroting van het bouwvlak met 30% voor een intensieve veehouderij in een verwevingsgebied.

Cliënt gaat er van uit dat hier sprake is van een omissie die door u in het definitieve plan herstelt zal worden.

Voeropslag

Direct aansluitend aan het voorgestelde bouwvlak is aan de noordzijde een voeropslag (op verharding) gesitueerd met een oppervlakte van bijna 250 m². Op grond van artikel 3.2.2 is het toegestaan dat sleufsilos en kuilvoerplaten buiten een bouwvlak zijn gelegen, maar artikel 3.3.1 stelt dat dit middels een ontheffing kan worden toegestaan tot maximaal 250 m². Nu cliënt al van deze mogelijkheid gebruik maakt en uw gemeente deze opslag niet binnen het bouwvlak heeft opgenomen, wordt cliënt feitelijk de mogelijkheid ontnomen om in de komende planperiode nog een keer een beroep te doen op deze binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. Hierdoor verkeert cliënt in een nadeligere positie ten opzichte van andere agrarische bedrijven waarbij de voeropslag wel binnen het bouwvlak is opgenomen. Het verzoek is dan ook de aanwezige voeropslag in het bouwvlak op te nemen.

2

Paardenbak

Cliënt beschikt over een tweetal paardenbakken waarin de pensionpaarden kunnen worden bereden, afgericht en getraind. Eén paardenbak is deels gelegen op Driebergs grondgebied, het overige op Doorns grondgebied. Daarnaast is een longeercirkel aanwezig. Uw gemeente heeft verzuimd om deze voorzieningen, die al ruim 15 jaar aanwezig zijn in het agrarische bouwvlak op te nemen, dan wel de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak (saw-08) aan te geven op de plankaart. Dit is van wezenlijk belang om het huidige gebruik van de agrarisch grond als paardenbakken en longeerruimte (inclusief voorzieningen als verlichting en hekwerk) te kunnen voorzetten. Cliënt gaat er van uit dat hier sprake is van een omissie die door u in het definitieve plan herstelt zal worden.

Vergroting bouwvlak

Om optimaal aan de wensen van de pensionklanten tegemoet te komen heeft cliënt het voornemen een accommodatie te realiseren waarbij inpandig de paarden en pony's kunnen worden bereden, getraind en afgericht. Momenteel beschikt cliënt hier niet over waardoor een deel van de pensionklanten uitwijken naar elders. Dit heeft direct invloed op de inkomsten voor het bedrijf en de continuïteit op langere termijn. Uiteraard worden de dieren bereden vanuit een recreatieve gedachte, maar een belangrijk onderdeel daarbinnen is het deelnemen aan spring- en dressuurwedstrijden. Het is algemeen bekend dat dagelijkse beweging van de dieren direct verband houdt met de kwaliteit en het africhtingsniveau dat haalbaar is voor deze dieren. Het werken onder stabiele omstandigheden, met een optimale kwaliteit van de bodem, vormt een voorwaarde voor optimale training van het paard en het rijgenot. De weersomstandigheden hebben hier direct invloed op. Als de dieren door weer en wind in de (drassige) buitenbak lopen, ontstaat al snel irritatie bij het dier en daarmee ook bij de amazone. Datzelfde speelt een rol bij zeer warme weersomstandigheden. Het trainen zal veel moeizamer zal verlopen. Uiteindelijk heeft dit een negatief effect op de gezondheid en het welzijn van de dieren.

3

Cliënt verzoekt u dan ook de paardenbak binnen het agrarische bouwvlak te brengen, zodat ook de mogelijkheid aanwezig is om een gebouw te realiseren over deze bak heen.

Milieuhygiënisch gezien zijn hiertegen geen bezwaren, aangezien het aantal dieren hierdoor op zichzelf niet toeneemt en het bedrijf op grote afstand van bebouwing van derden is gelegen. Een aanvraag om omgevingsvergunning (milieu / bouw) zal worden ingediend als het bestemmingsplan hiertoe het planologische kader biedt. Het vooruitlopend indienen van een aanvraag, in afwachting van deze algehele herziening van het bestemmingsplan, zou kunnen leiden tot een weigering, waardoor cliënt uitdrukkelijk heeft gekozen voor de optie om eerst planologische medewerking aan uw gemeente te vragen.

Archeologie

Mijns inziens is de bescherming van de archeologische waarden op zich niet onterecht en dient uw gemeente hiermee ook rekening te houden op grond van andere wet- en regelgeving. Echter, op grond van het ontwerpplan geldt de beschermingsstatus voor archeologische waarden ook binnen het agrarische bouwvlak en daarmee ook het aanlegvergunningstelsel. Dit is niet te rechtvaardigen. Immers het bouwperceel van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, verhardingen en aanleggen van kuilvoerplaten. Bij de realisatie van dergelijke voorzieningen en gebouwen (en funderingen) wordt de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter geroerd. Indien vooral deze activiteiten een aanlegvergunning moet worden aangevraagd ontstaan niet werkbare situaties en moeten onnodige administratieve handelingen / procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn met dergelijke procedures, vanwege onder meer de leges en de kosten van het advies van de provinciaal adviseur, onnodig hoge kosten gemoeid. Ik verzoek u dan ook om *binnen* het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch bouwperceel. Artikel 23.3.2 dient dan ook als zodanig te worden aangepast.

4

5

Voor het ophogen en egaliseren van gronden, waarvoor een aanlegvergunningplicht gaat gelden, is geen maatvoering opgenomen. Artikel 23.3.1 insinueert nu dat dit bij elke cm. oppervlakte of hoogte al aan de orde is. Dit lijkt mij niet de bedoeling en ook niet redelijkerwijs handhaafbaar. Geldt dit ook voor het aanvullen van drassige, lage stukken delen in een perceel landbouwgrond, bijvoorbeeld nabij de ingang of rondom een waterbak? Of het aanvullen van de bodem van de paardenbak? Uit het bestemmingsplan blijkt namelijk niet wat de gemeente exact bedoeld met normale agrarische werkzaamheden. Dit is wel van belang om in de toekomst onduidelijkheid te voorkomen.

Verzoek en conclusie

Ik verzoek u deze zienswijze te verwerken in het definitieve plan. Wilt u mij een bewijs van ontvangst van deze brief zenden? Mochten er nog vragen zijn, dan verneem ik dat graag. Ik wil u vragen zowel cliënt als ondergetekende schriftelijk van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden.

Overwegingen

1. De aanduiding “intensieve veehouderij” (iv) is abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Uit de milieuvergunning blijkt dat hier sprake is van een actieve intensieve veehouderij. De aanduiding “intensieve veehouderij” (iv) nemen wij alsnog op voor het betreffende perceel.
2. Aangezien de voeropslag al aanwezig is en tegen het bouwvlak aanligt, passen wij het bouwvlak op de verbeelding zodanig aan dat de voeropslag binnen het bouwvlak komt te vallen.
3. De aanwezige paardenbakken en longeerruimte nemen wij op binnen het bouwvlak, alsmede de aanduiding ‘ph’ van paardenhouderij op de verbeelding.
4. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.9.
5. Wij achten het niet noodzakelijk om maatvoering met betrekking tot omgevingsvergunningen op te nemen. De genoemde voorbeelden zoals het aanvullen van lage drassige delen zoals bij een inrit en een waterbak beschouwen wij als behorend tot het normale beheer en onderhoud waarvoor geen vergunning is vereist.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft de onderdelen 1,2 en 3. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan, zodat de paardenbakken en longeerruimte binnen het bouwvlak vallen.
- Op de verbeelding nemen wij voorts de aanduidingen ‘ph’ en ‘iv’ op.

3.32 Reclamant 3.32

Betreft

Hoolweg 3 te Doorn

Zienswijze

Geachte heer Mulder,

Na uw reactie te hebben gelezen willen mijn vrouw en ik onze zienswijze geven op uw overwegingen.

Sub.1. Verbazingwekkend is uw herziening aan de eerder toegekende extra 150 m³. In ons specifieke geval zijn interne aanpassingen niet nodig, doch uitsluitend (voor het geval dat... m.b.t inmiddels 65+) kan er behoefte ontstaan voor het creëren van slaapgelegenheid op de begane grond. Dit kan niet intern doch alleen bij aanbouw aan de achterzijde. We blijven dan ook bij ons standpunt (en uw eerdere toezegging) als gemeld in onze brief van 25 juni 2009. We vernemen graag van u op grond waarvan wij mogelijk t.z.t. vergunningsvrij wel (extern) kunnen uitbreiden t.b.v. slaap/badgelegenheid. De door u genoemde 688 m³ inhoud kunnen we niet onderschrijven blijkende uit bijgevoegde tekening en berekening.

Inhoud woonhuis: $13.80 \times 9.00 \times ((3\frac{1}{2} + (\frac{1}{2} \times 5.50))^2 \times 776 \text{ m}^3 + 4 \times \text{dakkapel en verdiepte kelder is totaal afgerond } 780 \text{ m}^3$.

Graag aanpassing! Dat dit afwijkt van uw gegevens van de bouwvergunning uit 1969 is uitsluitend te wijten aan niet afdoende controle door de gemeente destijds! Daar kunnen/mogen/willen we niet de dupe van zijn.

Zoals in eerdere brief is dit inclusief een met vlioztrap toegankelijke bergzolder van ca. 175 m^3 die niet als woonruimte te benutten is!

2

Sub.2. Na wijziging/aanpassing OK!

Sub 3. Als "tuin" valt onder de bestemming "Natuur" dan OK. Zo neen, dan alsnog bestemming "Tuin en erven" o.i.d. In onze tuin is (vanaf de bouw van de woning) een betonnen hartvormige vijver van ca. 80 m^2 . en in het midden $1\frac{1}{2} \text{ m}$. diep. Als dit een bouwwerk is, alsdan expliciet opnemen in het plan. Erfscheiding max. 2 meter is OK.

3

Vertrouwende op correcte aanpassing in het definitieve plan, tekenen we met vr. groet,

Overwegingen

1. Wij passen de inhoud van de woning aan tot 780 m^3
2. Zie beantwoording onder punt 1 van deze overweging.
3. De bestemming "Wonen" is tevens bedoeld voor tuinen en erven, zoals in de bestemmingsomschrijving van artikel 16.1 onder b van de regels is opgenomen. In dit verband zullen wij het aansluitende gazon met vijver aan de zuidzijde bestemmen tot 'Wonen' in plaats van 'Natuur'.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De tabel in artikel 16.2.2. lid b van de regels passen wij aan tot 780 m^3 . Op de verbeelding vergroten wij het bestemmingsvlak 'Wonen' in zuidelijke richting tot de erfsgrens.

3.33 Reclamant 3.33

Betreft

Leersumsestraatweg 2 te Doorn

Zienswijze

Edelachtbare Raad,

1. Door deze geeft ondergetekende, mr W. van Galen, kantoorhoudende te (3584 BS) Utrecht aan de Euclideslaan 201 (postadres: Postbus 85207, 3508 AE Utrecht) ten kantore van De Advocaten van Van Riet, in zijn hoedanigheid van advocaat/gemachtigde van de heer **W.J.J.M. MAASSEN**, wonende te (3941 MP) Doorn

aan de Leersumsestraatweg 2, een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2010', hierna te noemen: "**ontwerpbestemmingsplan**".

Ruimte voor ruimte

2. De heer Maassen is eigenaar van het perceel met opstallen gelegen aan de Leersumsestraatweg 2 te (3941 NP) Doorn. Eén van de opstallen betreft de in 1884 gebouwde villa 'Vredehoeve', dat oorspronkelijk behoorde bij de inmiddels verdwenen buitenplaats Boschoord. De villa was bestemd voor de rentmeester van deze buitenplaats.
3. De villa is van architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een eclectische bouwstijl, uitgevoerd met chaletstijlelementen en neorenaissance detaillering, alsmede van cultuurhistorische waarde vanwege de vroegere functie. Het is dan ook niet vreemd dat de villa de status van rijksmonument heeft
4. De heer Maassen is geboren op 25 augustus 1943. Inmiddels heeft de heer Maassen dan ook de respectabele leeftijd bereikt dat hij meer tijd voor zichzelf kan nemen. Echter, mede vanwege zijn leeftijd en met het oog op de toekomst wil de heer Maassen graag een woning hebben, die van alle gemakken zal zijn voorzien, zoals een lift, zodat hij op het perceel kan blijven wonen.
5. Omdat villa 'Vredehoeve' de status van rijksmonument heeft, zijn de mogelijkheden die de heer Maassen heeft om de villa te verbouwen bijzonder klein. Het spreekt echter ook voor zich dat de heer Maassen niet graag wenst te verhuizen. De heer Maassen is namelijk al sinds 1986 op het perceel woonachtig. Hierdoor werkt hij al 24 jaar aan het onderhoud van zowel het perceel als de daarop gevestigde opstallen. Dat maakt dat de heer Maassen bijzonder gehecht is geraakt aan het perceel en de bijbehorende leefomgeving.
6. De heer Maassen heeft dan ook het plan opgevat om op zijn perceel aan de oostkant een nieuwe woning te doen bouwen, in de bouwstijl die in de omgeving passend is, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de natuur en het landschap. Integendeel, de heer Maassen wenst zelfs met zijn plan een bijdrage te leveren aan natuurwinst.
7. Op het perceel bevindt zich niet alleen de villa, maar ook een aanpalende ijskelder (uit het jaar 1780) en een garage, een paardenstal en bijgebouw, laatstgenoemd gebouw is een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Deze paardenstal en dit bijgebouw zijn eenlaags en hebben gezamenlijk een oppervlakte en inhoud van circa 700 m² respectievelijk 1.400 m³. Direct verbonden aan het bijgebouw bevinden zich betonwerken, met een oppervlakte van circa 150 m², die dienst gedaan hebben als de buitenverblijven ten behoeve van de voormalige pluimveehouderij.
8. De heer Maassen is bereid deze bouwwerken te slopen en het landschap te herstellen en zonodig zelfs daaraan een extra kwaliteitsimpuls te geven, indien hij in plaats van de bijgebouwen een nieuwe woning mag realiseren.

9. Het plan dat de heer Maassen heeft voor de bouw van de woning past niet binnen de bestemming 'Natuur' die ingevolge het ontwerpbestemmingsplan op het betreffende gedeelte van het perceel van de heer Maassen komt te rusten. De heer Maassen meent echter dat er een oplossing voor handen is in het kader van de regeling ruimte voor ruimte.
10. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt namelijk dat het perceel van de heer Maassen valt binnen het extensiveringsgebied, dat op de plankaart wordt aangeduid als "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied". Dit betekent dat er een extra woning mag worden gebouwd in ruil voor de sloop van voormalig (agrarische) bedrijfsgebouwen, met een minimum van 800 m².
11. Daar komt bij dat in het Streekplan 2005 - 2015, dat sinds 1 juli 2008 met inwerkingtreding van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening beleidsneutraal is omgezet in het (provinciaal) Structuurplan 2005 - 2015, de vraag aan de orde is gesteld hoe om te gaan met vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en met de gebouwen van al eerder gestopte bedrijven, zoals de bijgebouwen op het perceel van de heer Maassen. In het structuurplan is hierover vervolgens bepaald:

"Ons beleid voor vrijkomende bebouwing is primair gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied via (gedeeltelijke) sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, in combinatie van vervangende woningbouw (ruimte voor ruimte) [...]."

en:

"Bij ruimte voor ruimte is in speciale situaties maatwerk mogelijk, waarbij als voorwaarde geldt dat uiteindelijk sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een voorbeeld van maatwerk is de situatie waarin minder [...] wordt gesloopt maar toch voldoende aanvullende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald (bijvoorbeeld natuur- en landschapsontwikkeling)."

12. Dit beleid is overgenomen in artikel 4.9 van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) van de provincie Utrecht, dat op 24 december 2009 in werking is getreden.
13. Aangezien de heer Maassen bereid is om in ruil voor de bouw van één extra woning de paardenstal en het voormalig agrarische bedrijfsgebouw, alsmede de betonwerken als onder 7. genoemd, met een oppervlakte van meer dan 800 m² en inhoud van circa 1.400 m³ te slopen, terwijl hij ook nog eens bereid is om zoveel als mogelijk het landschap te herstellen en zonodig zelfs daaraan een extra kwaliteitsimpuls te geven, een en ander in overleg met het bevoegd gezag, worden de voorwaarden en doelstellingen van de regeling ruimte voor ruimte aldus ruimschoots behaald. Mocht dat echter niet het geval zijn, dan staat vast dat juist deze situatie zich leent voor maatwerk, zoals in de structuurvisie is bepaald.

14. Ter onderbouwing legt de heer Maassen als **bijlagen 1 en 2** twee kadastrale kaarten van zijn perceel over, zowel in de bestaande situatie als in de nieuwe situatie.
15. De heer Maassen verzoekt uw Raad dan ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan met zijn nieuwbouwplan rekening te houden, in die zin dat op het oostelijk deel van het perceel van de heer Maassen een bouwvlak met de bestemming "Wonen" komt te rusten dan wel daarop een zodanige bestemming komt te rusten of aanduiding wordt gegeven dat de heer Maassen met de sloop van de hiervoor genoemde opstallen en betonwerken een in de omgeving passende woning mag bouwen.

1

Bijgebouwen

16. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is uitdrukkelijk het volgende bepaald:

"Voor de woningen die het betreft, is per adres de bestaande gezamenlijke oppervlakte c.q. inhoud van alle aanwezige bijgebouwen in de bouwregels vermeld. Zo zijn die grotere maten expliciet als recht toegestaan en worden overgangsrechtelijke situaties vermeden."

17. In dit verband is artikel 16.2.2 onder e. van de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen op het perceel van de heer Maassen 244 m³ bedraagt. Dit is onjuist.
18. De heer Maassen heeft al tijdens de inspraakprocedure nadrukkelijk opgemerkt dat de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen op zijn perceel veel meer dan 244 m³ bedraagt. De genoemde inhoud lijkt namelijk slechts te zien op de ijskelder (42 m³) en garage (202 m³) van de heer Maassen, terwijl de heer Maassen hiervoor reeds heeft opgemerkt dat het voormalig agrarische bedrijfsgebouw en de paardenstal al een inhoud van circa 1.400 m³ hebben.
19. In de commentaarnota behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is hierover opgemerkt dat luchtfoto's en (recente) archiefstukken niet aantonen dat de werkelijke inhoudsmaten afwijken van de gegevens als vermeld in het ontwerpbestemmingsplan, zodat er geen aanleiding bestaat de in het ontwerpbestemmingsplan vermelde inhoudsmaten voor de op het perceel van de heer Maassen aanwezige bijgebouwen aan te passen, omdat deze namelijk met de bestaande situatie overeen zouden komen.
20. De heer Maassen kan slechts gissen naar de luchtfoto's en (recente) archiefstukken die kennelijk zijn gebruikt voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, zodat hij dat ook niet doet. De heer Maassen merkt wel op dat de paardenstal en het ander bijgebouw zich al decennialang op zijn perceel bevinden. Het kadaster is daarmee bekend, blijkens de kadastrale kaart van zijn perceel, dat als bijlage 1 is aangehecht. Derhalve moeten ook luchtfoto's dit uitwijzen. Tevens beschikt de heer Maassen over een bouwvergunning d.d. 5 oktober 1993 met

nummer 92/1739, waaruit een en ander onmiskenbaar blijkt **(bijlage 3)**. Voorts nodigt de heer Maassen de planwetgever door deze wederom uit om zijn perceel te bezichtigen, zodat hij kennis kan nemen van alle opstallen die zich daarop bevinden.

2

21. De heer Maassen concludeert dan ook dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is bepaald dat de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen op zijn perceel slechts 244 m³. Hierdoor wordt in het ontwerpbestemmingsplan zonder geldige reden afgeweken van de bedoeling van de planwetgever, namelijk dat grotere maten expliciet als recht worden toegestaan en overgangsrechtelijke situaties worden vermeden.
22. Derhalve verzoekt de heer Maassen uw Raad dan ook bij vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen op zijn perceel te bepalen op minimaal 1.644 m³.
23. Daar komt bij dat in de toelichting op het bestemmingsplan tevens onder meer het volgende is vermeld:

"Tenslotte blijken bij een aantal woningen in het plangebied de bijgebouwen dusdanig ver van de woning zelf te zijn gesitueerd dat het niet gewenst is het bestemmings- en bouwvlak zodanig op te rekken, dat deze binnen het vlak worden gebracht. Het uitgangspunt van een zo veel mogelijk strakke begrenzing wordt hiermee teniet gedaan. Om desondanks deze bijgebouwen positief te bestemmen, is aan de desbetreffende bijgebouwen de aan de bestemming 'Natuur' gekoppelde functieaanduiding 'opslag' toegekend. In de bijbehorende bouwregels is bepaald dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging zijn toegestaan."

24. Hiermee doet de planwetgever voorkomen dat alle bedrijfsgebouwen aldus positief bestemd worden. Niets is echter minder waar.
25. Uit bijlage 3 volgt immers dat de heer Maassen voor zijn bijgebouw op het oostelijke gedeelte van zijn perceel een bouwvergunning heeft verkregen voor het veranderen daarvan. Uit de bouwvergunning, met bijlagen, volgt dat het bijgebouw behoort bij villa 'Vredehoeve'. De villa betreft een woning. Daarmee strekt het bijgebouw dan ook tot vergroting van het woongenot.
26. Uiteraard begrijpt de heer Maassen dat het niet gewenst is het bestemmings- en bouwvlak van de villa zodanig op te rekken, dat het bijgebouw daarmee binnen dat vlak wordt gebracht. Echter, niets staat de planwetgever eraan in de weg om de locatie van het bijgebouw ook als bestemmings- en bouwvlak 'Wonen' te bestemmen.
27. Het bijgebouw heeft echter niet die bestemming, laat staan een bouwvlak gekregen. Ten onrechte.

28. Zou echter al op goede gronden kunnen worden aangenomen dat de locatie van het bijgebouw niet het bestemmings- en bouwvlak 'Wonen' dient te krijgen, hetgeen de heer Maassen uitdrukkelijk betwist, dan stelt de heer Maassen zich subsidiair op het standpunt dat daarbij op zijn minst de functieaanduiding 'opslag' vermeld had moeten worden. Ook dat is echter ten onrechte niet gebeurd.
29. Ten overvloede merkt de heer Maassen hierbij nog op dat in artikel 10.2.1 aanhef en onder b. van de planvoorschriften weliswaar is bepaald dat op en in de gronden die bestemd zijn voor 'Natuur', ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging mogen worden gebouwd, doch dit betreft een bouwregel. Een dergelijke bouwregel ziet aldus niet op het reeds bestaande gebruik van een bijgebouw zoals van de heer Maassen.
30. Artikel 10.1 van de planvoorschriften ziet wel op het gebruik. Daarin is echter niet bepaald dat bijgebouwen ten dienste van woningen ter strekking van die functie mogen worden gebruikt. Oftewel bouwen van 'opslag' mag, maar gebruiken niet.
31. De heer Maassen concludeert dan ook dat artikel 10.2.1 aanhef en onder b. van de planvoorschriften strijdig is met het bepaalde in artikel 10.1 van diezelfde planvoorschriften, zodat dat het bestemmingsplan om die reden niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening, alsmede in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.
32. Derhalve verzoekt de heer Maassen uw Raad dan ook primair bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" aan de locatie van het bijgebouw het bestemmings- en bouwvlak 'Wonen' toe te kennen, dan wel subsidiair daaraan de aanduiding 'opslag' toe te kennen, met dien verstande dat alsdan aan artikel 10.1 van de planvoorschriften moet worden toegevoegd dat het gebruik ten behoeve van de bestemming 'Wonen' is toegestaan.

3

Bouwvlak villa

33. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is uitdrukkelijk het volgende bepaald:

"alleen de woning, nabij de woning gelegen bijgebouwen en aan de woning grenzende tuin zijn binnen het bestemmings- en bouwvlak gebracht."

34. Op de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is op het perceel van de heer Maassen een bouwvlak afgebeeld met de bestemming 'Wonen'. Dit bouwvlak is echter te klein, omdat de ijskelder en de garage van de heer Maassen, die nabij de woning zijn gelegen, hierdoor buiten het bouwvlak komen te liggen. Dat is onjuist, getuige de bedoeling van de planwetgever.

35. In dit verband verwijst de heer Maassen tevens naar het bouwvlak van zijn achterbuurman, gelegen aan de Postweg 3 te Doorn, alsmede de bouwvlakken, gelegen aan de Leersumsestraatweg 5 en 7 te Doorn. Deze bouwvlakken zijn in oostelijke richting aanmerkelijk groter dan het bouwvlak van de heer Maassen. De heer Maassen meent dan ook dat er ten onrechte onderscheid wordt gemaakt tussen de verscheidene bouwvlakken.
36. Derhalve verzoekt de heer Maassen uw Raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2010' het bouwvlak op zijn perceel met de bestemming 'Wonen' in oostelijke richting te vergroten, zodat ook de ijskelder en de garage daarbinnen komen te vallen, dan wel de ijskelder en de garage positief te bestemmen.

4

MET CONCLUSIE:

37. In het licht van het voormelde concludeert de heer Maassen dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.
38. Derhalve verzoekt de heer Maassen uw Raad het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" te wijzigen overeenkomstig zijn zienswijze.
39. Voor de goede orde merkt de heer Maassen expliciet op dat hij zich nadrukkelijk het recht voorbehoudt om zijn zienswijze nog aan te vullen met nieuwe dan wel nadere argumenten.

Overwegingen

1. Wij zijn van mening dat een extra woning op uw perceel in ruil voor sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen niet aan de voorwaarden voldoet. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat tenminste 800 m² moet worden gesloopt. Hieraan wordt in elk geval niet voldaan.
2. Wij kunnen instemmen met het vermelden van de totale inhoudsmaat van bijgebouwen zijnde 1644 m³. De tabel in artikel 16 'wonen' zullen wij aanpassen. Overigens merken wij op dat naar onze mening de oppervlakte aan bijgebouwen minder dan 700 m² bedraagt. De betonwerken (als buitenverblijf t.b.v. de voormalige pluimveehouderij) kunnen wij uiteraard niet als voormalige bedrijfsgebouwen aanmerken. Het bijgebouw van 400 m² alsmede de paardenstal van 110 m² nemen wij, binnen de bestemming 'Natuur', op als functieaanduiding 'opslag' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' op de verbeelding.
3. Het is een terechte constatering dat het bouwen van bijgebouwen wel is toegestaan binnen de functieaanduiding 'opslag'. Het gebruik is echter niet geregeld. Deze omissie herstellen wij.

4. Het bestemmingsvlak aan de oostzijde passen wij aan dat de ijskelder en de garage binnen de bestemming 'wonen' zijn gesitueerd. Bij amendement is besloten om de bestemming "Wonen" met 20 m. aan de noordkant van de woning te vergroten.

Conclusie

De zienswijze delen wij voorzover dit betrekking heeft op de onderdelen 2,3 en 4. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de tabel in artikel 16.2.2 onder e wijzigen wij de totale inhoudsmaat aan bijgebouwen voor Leersumsestraatweg 2 in 1644 m³.
- In artikel 10.1 voegen wij lid k toe met de volgende tekst: opslag binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag', en.
- In artikel 10.1 voegen wij lid l toe met de volgende tekst: stallen van paarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'.
- In artikel 10.2.1 voegen wij lid d toe met de volgende tekst: paardenstallen ter plaatse van de aanduiding aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'.
- Op de verbeelding passen wij het bestemmingsvlak 'Wonen' aan zodanig dat een vergroting met 20 meter aan de noordkant en de ijskelder en de garage binnen de bestemming 'Wonen' zijn gesitueerd.
- Het bijgebouw van 400 m² alsmede de paardenstal van 110 m² nemen wij op de verbeelding, binnen de bestemming 'Natuur', op als functieaanduiding 'opslag' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'.

3.34 Reclamant 3.34

Betreft

Leersumsestraatweg 11 te Doorn

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het op 12 augustus 2010 aangekondigde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010 zou ik graag mijn zienswijze betreffende mijn woning aan u kenbaar willen maken.

- Mijn woning Leersumsestraatweg 11 staat op perceel nummer 2914, Kadaster DOOOO, sectie B.
- Zoals vermeld in het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning een inhoud van 1998 m³ boven het maaiveld. Ik weet niet of de in pandige garage van 145 m³ daarbij is inbegrepen. Bij de WOZ staat die namelijk apart vermeld.
- Hoewel ik vermoed dat dit niet relevant is, vermeld ik toch voor de zekerheid dat de woning een souterrain heeft van 465 m³ "onder begane grondvloer".

1

2

3

- In het ontwerpbestemmingsplan is niet vermeld dat op het perceel, behorend bij woning 11, twee bijgebouwen c.q. bergingen staan; bijgebouw 1 met een oppervlakte van 24 m² en bijgebouw 2 met een oppervlakte van 27 m². Deze bijgebouwen staan overigens wel op de verbeelding bestemmingsplankaart.

Ik verzoek u vriendelijk hiervan akte te nemen met de betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010".

Hoogachtend,

Overwegingen

1. De inhoud van de woning is, inclusief de inbandige garage van 145 m³, 1998 m³
2. Bij berekening van de inhoudsmaat wordt onderkeldering niet meegerekend. De opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.
3. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwomgevingsvergunningplichtige bijgebouwen niet meer dan 50 m² mag bedragen. De lijst met bijgebouwen, zoals opgenomen in artikel 16.2.2 onder e van de regels, betreft bijgebouwen die (gezamenlijk) aanzienlijk groter mogen zijn dan 50 m². De oppervlakte van de bijgebouwen bij Leersumsestraatweg 11 bedragen samen 51 m². Dit bedraagt een dusdanig kleine overschrijding van de genoemde 50 m², dat hier geen speciale vermelding voor in de lijst van artikel 16.2.2 onder e van de regels is opgenomen. De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.35 Reclamant 3.35

Betreft

Leersumsestraatweg 11a te Doorn

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Op 14 juli 2010 heb ik u reeds mijn zienswijze kenbaar gemaakt toen ik had vernomen dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug voornemens was in september 2010 een nieuw (concept) bestemmingsplan aan te kondigen. Nu het ontwerpbestemmingsplan inder-

daad op 12 augustus 2010 is aangekondigd wil ik graag mijn zienswijze betreffende mijn woning nogmaals, met een kleine toevoeging aan u kenbaar maken.

1

2

3

- Mijn woning Leersumsestraatweg 11A staat op perceel nummer 2915, Kadaster DOO00, sectie B.
- Zoals vermeld in het ontwerpbestemmingsplan heeft de woning een inhoud van 634 m³ boven het maaiveld.
- Niet vermeld is dat de woning een vaste overkapping heeft met een oppervlakte van 21 m². Volgens de definitie in 1.26 van het ontwerpbestemmingsplan zou deze overkapping gekwalificeerd worden als "gebouw".
- Hoewel ik vermoed dat dit niet relevant is, vermeld ik toch voor de zekerheid dat de woning een souterrain heeft van 375 m³.
- Zoals vermeld in het ontwerpbestemmingsplan bevinden zich op het perceel van de woning "bijgebouwen" met een gezamenlijke inhoud van 244 m³. In mijn eerdere zienswijze van 14 juli 2010 zijn deze gespecificeerd.
- Verder wilde ik toevoegen dat de woning voor een deel gebruikt wordt als "kantoor aan huis". De werkzaamheden zijn puur administratief (t.b.v. ICT activiteiten), op bepaalde dagen een aantal uren en hebben nagenoeg geen extra autoverkeer tot gevolg.

Ik verzoek u vriendelijk hiervan akte te nemen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010".

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Bij de inhoud van een bouwwerk meten wij tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Overkappingen rekenen wij niet mee bij deze inhoudsmaat. De overkapping van 21 m² kan wel worden aangemerkt als bijgebouw. De tabel voor toegestane bijgebouwen passen wij aan tot 307 m³.
2. Bij berekening van de inhoudsmaat wordt onderkeldering niet meegerekend. Het betreft hier aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten. Dit is toegestaan, mits ondergeschikt aan de woonfunctie en de oppervlakte maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 60 m². De opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover het betreft aangegeven onder 1 en 2. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- De inhoudsmaat van toegestane bijgebouwen passen wij in artikel 16.2.2. onder e aan tot 307 m³.

3.36 Reclamant 3.36

Betreft

Leeuwenburgerlaan 2 en 4 te Doorn

Zienswijze

Geachte dames, heren,

Op 30 juni 2009 is door ondergetekende een reactie ingediend met suggesties betreffende het voorontwerp Buitengebied Doorn.

Wij hebben getracht de punten genoemd in ons schrijven op de website te achterhalen en verwerking te beoordelen. Vooralsnog moeten wij vaststellen dat de door ons genoemde punten niet beantwoordt of meegenomen zijn. Wij maken daarom bij dezen aan u kenbaar het bezwaarschrift van 30 juni 2009 vooralsnog te handhaven.

In afwachting van uw reactie of indien u daartoe bereid bent een uitnodiging om met u van gedachte te mogen wisselen, verblijven wij, met vriendelijke groeten,

Bezwaarschrift:

Heren,

In het voorontwerp zijn opgenomen percelen ingeklemd tussen Vossensteinsessteeg, 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.

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 zonder bebouwing en agrarisch bouwblok.

De percelen direct aangrenzend aan L2/L4 percelen ten westen van de Vossensteinsessteeg hebben als bestaande bestemming laboratorium (kadastraal Sectie A 7635 tot en met 7641 en 7651) en rioolwaterzuivering. In het voorontwerp worden deze buitenge-

biedpercelen 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 recreatie gebouw en stal. Volledigheidshalve is er een elektriciteitshuisje van de energie maatschappij.

In het voorontwerp zijn de L4 percelen bestemd als agrarisch gebied met waarde en wonen.

Wij tekenen bezwaar aan tegen:

- Het onderbrengen van de percelen ingeklemd tussen Vossenstensesteeg en Palmweg aan het buitengebied. Percelen vormen qua eenheid en aansluiting een onlosmakelijk geheel met de kern van Doorn. Het bestemmen van de percelen ingeklemd tussen Vossenstensesteeg en Palmweg als agrarisch gebied met waarden. 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 opentuinbouw een semiklein stedelijke eenheid met het kerngebied van Doorn en moeten zodanig als eenheid beschouwd worden.

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:

- bestemming percelen laboratorium is in de praktijk wonen geworden bestemming percelen rioolwaterzuivering is / wordt in de praktijk Gemeentewerf, met alle te accepteren geluidsoverlast, lichtvervuiling, geuroverlast en verkeersintensiteit benutting van percelen langs Vossensteinssesteeg grenzend aan de geplande Gemeentewerf is open tuinbouw
- bestemming tegenover percelen L2 het huidige karakteristieke Flora perceel wordt wonen en vergunning is afgeven voor sloop en realisatie van >10 woningen
- 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.
- De Leeuwenburgerlaan is een beeldbepalende bomenlaan toebehorend aan het Utrechtslandschap. 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.

- Ondanks dat percelen L2/L4 qua oppervlakte een herkenbare overeenstemming vertonen is de omvang van de oppervlakte bestemming wonen niet evenredig. Gaarne aanpassing.

In afwachting van uw reactie en / of uitnodiging om met u van gedachte te mogen wisselen, verblijven wij, met vriendelijke groeten,

Overwegingen

1. De zienswijze is te laat ingediend en niet ontvankelijk. Reclamant is bij brief van 9 augustus 2010 op de hoogte gesteld van ons commentaar op de inspraakreactie van 30 juni 2009. In de brief is tevens aangegeven dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 13 augustus 2010 terinzage wordt gelegd.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk en dient mitsdien niet in de beschouwing te worden betrokken.

3.37 Reclamant 3.37

Betreft

Moersbergselaan 1

Zienswijze

Historie

In 1898 is de woning Moersbergselaan 1 gebouwd door de heer Hubrecht, die daartoe een perceel van 5 hectare schrale zandgrond had aangekocht van de toenmalige eigenaar van het Landgoed Moersbergen. Tot circa 1930 zijn op dit perceel meerdere woningen gebouwd die ononderbroken tot permanente bewoning hebben gediend. Vanaf circa 1898 is door de familie Hubrecht een parkachtige tuin aangelegd die thans wordt gedomineerd door aangeplante coniferen en (inmiddels zeer oude) beuken. In 1973, bij de verkoop door de familie Hubrecht, is het perceel kadastraal in zes percelen gesplitst. Op vijf van de zes percelen staat een woning. De zes percelen hebben verschillende eigenaren en de omvang van de vijf woningen en de tuinen verschillen, (bijlage Kaart 1B)

Feitelijke huidige situatie

Moersbergselaan 1 wordt al sinds 1898 permanent bewoond. Het perceel heeft geen eigen uitweg naar de openbare weg (Oude Rijksweg). De nu gebruikte enige uitweg naar de Moersbergselaan (eigendom van Stichting Het Utrechts Landschap) wordt door de eigenaar gedoogd onder meebetaling aan de kosten van onderhoud door de aangrenzende eigenaren. Moersbergselaan 1 beschikt over een vergunning van de Gemeente Doorn om over eigen grond een uitweg te creëren naar de Oude Rijksweg, waarvan tot heden geen gebruik is gemaakt vanwege de tot nu toe welwillende houding van het Utrechts Landschap.

De woning is onder architectuur gebouwd in Engelse Cottage Stijl. De benaderde (er bestaan geen bouwtekeningen van het huis) inhoud is circa 2900 m³. Naast het hoofdhuis zijn diverse opstallen aanwezig. Er zijn hondenkennels (30m², Kaart 2: no. 2), kippenhokken (12m², Kaart 2: no. 3 en 16m², Kaart 2: no. 4), een fietsenschuur (12m², Kaart 2: no. 6), een zwembadhok (18m², Kaart 2: no. 7), een overdekte houtopslag (12m², Kaart 2: no. 8) en een ommuurde moestuin (Kaart 2: no. 9). Al zolang de vorige eigenaar weet, ligt er een zwembad van 72m²(Kaart 2: no. 10.).

In 2001 is door de Gemeente Doorn bouwvergunning verleend voor de aanleg van een koetshuis/dubbele garage met oranjerie die in 2002 is gerealiseerd met een bruto vloeroppervlak van 80m² (bouwvlak 100m² a.g.v. overstek rieten kap) en 600m³ inhoud (Kaart 2: no. 5).

Het gehele perceel wordt gebruikt voor bewoning met tuin.

De tuin is vanaf 1898 tot heden ontwikkeld van schrale zandgrond tot een cultuurtuin door middel van aanplant van bomen en coniferen. De tuin bestaat uit 3 delen. Rondom het hoofdhuis en het koetshuis en zwembad zijn grote oppervlakten gazon aangelegd met aan de randen daarvan borders met bloemen, overgaand in licht struweel (hagen en coniferen) en daarna enkele hoge (zeer oude) beuken, enkele eiken en berken. Aan de oostzijde van het perceel bestaat de tuin uit oude beuken en aan de perceelgrens enige lage coniferen ter afscherming van de geluidsoverlast van TMO' (Hogeschool voor Modemanagement). Aan de noordzijde (Oude Rijksweg) staan nog enkele ruim 100 jaar oude beuken die (helaas) nu een voor een hun leven beëindigen. Ook hier onderhouden wij (herplant) lagere coniferen om de geluidsoverlast van de Oude Rijksweg (en Driebergsestraatweg) te beperken.

In dit Noordelijk gedeelte van de tuin lopen ook enkele onderhouden wandelpaden, deels verhard, die dagelijks meerdere keren worden bewandeld.

Aan de Zuid Oost zijde is een ommuurde moestuin. Aan de Zuid zijde wordt de tuin afgescheiden van het buurperceel Moersbergselaan 3 door middel van enkele volgroeide coniferen.

(Tuin: bijlage Kaart 2)

Vigerend Bestemmingsplan

Het vigerend Bestemmingsplan ('Landelijk gebied, derde herziening' d.d. 07-12-1981) geeft voor Moersbergselaan 1 'Bijzondere doeleinden III' aan als bestemming. Kennelijk is ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan geheel over het hoofd gezien

dat het hier een woning betreft met een tuin, of is deze bestemming er op geplakt omdat men zich geen raad wist hoe dit perceel te bestemmen. Op vele oudere plankaarten komen de vijf woningen ook helemaal niet voor omdat de woningen en overige opstallen zijn gebouwd in de periode voor de WRO. Opmerkelijk daarbij is dat de Bijzondere Doeleinden III in het vigerende bestemmingsplan uitsluitend voorkomt op de betreffende zes percelen particuliere eigendom en een klein gedeelte van het in het zuiden aangrenzende Landgoed Moersbergen, in eigendom van Het Utrechts Landschap. De bestaande opstallen/gebouwen en terreinverhardingen dateren van voor 1981. In 2001 is vergunning verleend voor het bouwen van een koetshuis/dubbele garage die in 2002 is gerealiseerd.

Ontwerpbestemmingsplan 2010

1. Plankaart contour

Zienswijze:

Aangezien de vijf woningen met grote tuinen alle particuliere eigendom zijn (anders dan bijvoorbeeld de woningen met tuinen die in erfpacht zijn uitgegeven op het aangrenzende Landgoed Moersbergen het geval is) en al sinds 1898 dienen tot permanente bewoning, zou vanuit planologisch perspectief het gehele perceel van 5 hectare (Kaart 1B) beter aansluiten bij de ten noorden daarvan vigerende bestemmingsplannen. Immers, aan de noordzijde is sprake van aaneengesloten bestemming Wonen (zeker na de recente bestemmingswijziging Oude Rijksstraatweg tussen 2 en 4a, van Bedrijventerrein tot Wonen; Kaart 3). Indien de Gemeenteraad deze zienswijze zou overnemen, dan zou de vigerende bestemming 'Bijzondere Doeleinden III' blijven bestaan totdat het Bestemmingsplan Woongebieden en Recreatieterreinen in 2013 zal worden herzien of voor de betreffende vijf percelen een separate bestemmingsplan procedure worden gestart, zoals is toegepast op "Oude Rijksstraatweg tussen 2 en 4a". Het vigerende bestemmingsplan sluit in het geheel niet aan bij de feitelijke situatie van wonen met tuin zoals die al sinds 1898 bestaat.

1

2. Plankaart Bestemmingen

Zienswijze:

Hoewel de plankaarten bijzonder moeilijk leesbaar zijn, lijken de navolgende bestemmingen te worden voorgesteld voor Moersbergselaan 1:

- A. W1: enkelbestemming wonen
- B. dubbelbestemming Waarde Ecologie (ook voor W1 gebied)
- C. bouwvlak bouwvlak (ook dubbelbestemming als onder a.)
- D. Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - e>ctensiveringsgebied (ook voor als onder a.)
- E. enkelbestemming natuur (alles behalve onder a.)

Artikel 16: Wonen. Zoals hierboven al is aangegeven is de feitelijke bestemming van het gehele perceel Wonen en zou het de bestemming als uitgewerkt in artikel 16.1 dienen te krijgen, te weten Wonen en Tuin. De in de plankaart in geel aangegeven W1 vlek is willekeurig bepaald qua ligging en omvang en in vergelijking met de omliggende (kleinere)

woningen en (kleinere) percelen, is de W1 bestemming veel te beperkt opgenomen, sluit niet aan bij de huidige feitelijke situatie en is ook dwars door een positief bestemd bijgebouw heen getrokken. Bij naburige situaties, bijvoorbeeld Moersbergselaan 5, is een relatief veel groter W1 vlak ingekleurd. Aldaar is het gehele perceel dat door Utrechts Landsschap in erfpacht is uitgegeven een W1 gegeven terwijl op dat perceel de Natuurbeschermingswet van toepassing is, het een erfpachtsituatie betreft, het gehele perceel een fractie is van mijn tuin en gelegen is in een Landgoed van 99 hectare groot. Hier wordt gemeten met twee maten zonder verdere toelichting of argumenten.

3

Onduidelijk, zonder argumentatie en onjuist is dat er slechts 1 woning is toegestaan op het gehele perceel. Er kunnen meerder woningen worden gebouwd op het perceel binnen de bepalingen van artikel 16.1.2. Er zouden dus meerdere bestemmingsvlakken W1 opgenomen dienen te worden op het gehele perceel. Gevraagd wordt om deze op de nemen in het bestemmingsplan zoals voorgesteld in de Bijlage Kaart 4.

5

Onder 16.2.2 b.2 is de inhoud van de woning onjuist opgenomen als zijnde 1520 m³. De benaderde inhoud is feitelijk thans 2900 m³. Onder 16.2.2.e. is het positief bestemde bijgebouw (Koetshuis/dubbele garage) Moersbergselaan 1 ten onrechte niet vermeld. Ten aanzien van alle regelgeving en voorschriften gaan wij er vanuit dat te allen tijde tenminste herbouwd mag worden wat er thans gebouwd is en/of positief is bestemd, zowel in m³ als in m².

Onduidelijk is waarom de dubbelbestemming Waarde Ecologie ook op het W1 gebied is bestemd. Ik kan toch ons huis moeilijk duiden tot "faunapassage". Deze bestemming is willekeurig en onjuist voorgesteld.

6

In de art 25.1 onder letter a. wordt opgesomd van welke feitelijke situatie uitgegaan wordt bij de bestemming Waarde-Ecologie. Moersbergselaan 1 vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Geen van de 4 genoemde situaties is van toepassing op onze tuin, noch op het W1 vlak. Ook "dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden" is feitelijk geen sprake, noch in onze tuin (voorgestelde bestemming Natuur), noch in het W1 vlak. Bovendien is het gehele perceel (van 5 hectare met de 5 woningen) afgesloten met een erf afscheiding van 2m hoog voorzien van fijnmazig gaas om ongewenste fauna (en andere bezoekers) de toegang tot de tuinen te verhinderen. Nu de Gemeente besloten heeft om het aan de Noord zijde grenzende perceel van de 'voormalige gasfabriek' aan de Oude Rijkstraatweg tot Wonen te bestemmen, ontstaat aan de Noord zijde van onze tuin een aaneengesloten lint van bebouwing dat geen enkele verbinding of aansluiting heeft met "natuur- en natuurontwikkelingsgebied" en die kan ook niet meer ontstaan (Kaart 3).

Deze bestemming is willekeurig, in strijd met de feitelijke situatie en onjuist voorgesteld en leidt tot aan aantal verbodsbepalingen (artikel 34) danwel aanlegvergunning plicht die voor een normale woning buiten het plangebied niet gelden (bijvoorbeeld: het gazon ploegen op een diepte van meer dan 50cm), strijdig zijn met o.a. de verleende vergunning tot het aanleggen van een eigen uitweg (maximaal toegestaan wordt 60m² terwijl 300m² benodigd is: artikel 34.1 letter a) en brengt een onredelijke verzwaring van procedures met zich mee.

7 Ook onduidelijk (en onjuist) is de dubbelbestemming "Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", zowel bestemd op onze tuin (voorgestelde bestemming Natuur) als op het W1 vlak. Blijkens de toelichting zou dit gaan over agrarische bedrijven, waarvan hier (in ieder geval) sinds 1898 geen sprake is. Deze bestemming is willekeurig en onjuist voorgesteld. Indien sprake is of is geweest van agrarische bestemming dan verzoeken wij om de tweede toegestane woonvlek op te nemen in het bestemmingplan en in te vullen op de plankaart.

Enkelvoudige bestemming natuur. De bestemmingsomschrijving is opgesomd in artikel 10.1. Geen van de opgenoemde bestemmingsomschrijvingen is van toepassing op feitelijke situatie van de tuin van Moersbergselaan 1.

4 Het perceel is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en de Natuurbeschermingswet is er niet op van toepassing. Van natuur is feitelijk al helemaal geen sprake omdat de tuin door mensenhanden is aangelegd, doorlopend wordt onderhouden als tuin en doorlopend wordt veranderd in vorm en samenstelling. In plaats van natuur is hier sprake van cultuur.

Deze bestemming is willekeurig en onjuist voorgesteld.

Zowel de bouwregels als de ontheffingsmogelijkheden in de bestemming Natuur beperken in ernstige en onevenredige mate wat een aantal voor een woning met tuin normaliter gebruiksmogelijkheden zijn (bijvoorbeeld het ploegen van het gazon op een diepte van meer dan 50cm: verbodsbepaling artikel 34.1). Zo zal het oprichten van een installatie voor bijvoorbeeld zonne-energie of een grond-warmte pomp installatie onmogelijk worden en dit frustriert niet alleen de eigenaar met hoge energiekosten maar ook het Gemeentelijk Beleidskader ten aanzien van het terugdringen van CO2 uitstoot en het stimuleren van gebruik van schone energie.

Ook de aanleg van een paarden- bak en/of box of een tennisbaan of een dienstwoning, allemaal niet ongebruikelijk bij een dergelijk landhuis met een grote tuin, worden onmogelijk gemaakt.

Ook het realiseren van ons bestaande recht van uitweg wordt in de planvoorschriften onmogelijk gemaakt (verbodsbepaling artikel 34.1 onder letter a). In het bestemmingplan en bij de bestemming zal tenminste dit recht van uitweg opgenomen dienen te worden en bestemd te worden tot Verkeer zoals is aangegeven op bijlage Kaart 5.

Samenvatting en conclusie

1 Bij het onherroepelijk worden van het vigerende bestemmingsplan in 1981 is een bestemming op de Moersbergselaan 1 'geplakt' die niet in overeenstemming was met de feitelijke toen al bijna 100 jaar bestaande gebruiksbestemming wonen met tuin. In het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2010' dreigt dezelfde vergissing te worden herhaald. De kans om de in 1981 gemaakte fout te herstellen wordt in de huidige vorm van het plan onbenut gelaten. Wederom worden bestemmingen voorgesteld die niet aansluiten bij de al meer dan 100 jaar bestaande feitelijk bestemming van wonen met tuin, en dit grotendeels op feitelijk onjuiste gronden. Wij bepleiten om bij de herziening van het bestemmingsplan Woongebieden en Recreatieterreinen in 2013 Moersbergselaan 1 op te nemen in dat plangebied of om voor de 5 bewoonde percelen,

Moersbergselaan 1, 1a, 3, 3a en 3b, in een separate bestemmingsplan procedure het feitelijk en juridisch kader in overeenstemming te brengen met de huidige en feitelijke gebruiksbestemming wonen met tuin.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Met betrekking tot wat u in de samenvatting en conclusie aangeeft merken wij het volgende op.
 In de 3e herziening van landelijk Gebied 1982 is sprake van de bestemming 'bijzondere doeleinden III'. Dit houdt in dat de gronden mogen worden gebruikt voor ondermeer de instandhouding van het bosgebied ten behoeve van buitenplaatsen. Voorts is er voor dat gebied een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan opgenomen, waarin ondermeer is bepaald dat inmeten en waardering van de bestaande bebouwing en inventarisatie van de landschappelijke gegevens moet plaatsvinden. Dat is destijds een bewuste bestuurlijke keuze geweest. Er is dus geen sprake van een vergissing. Overigens is geen gevolg gegeven aan de uitwerkingsplicht.
2. U bepleit voorts om ondermeer uw perceel op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden en recreatieterreinen'.
 Hieromtrent merken wij het volgende op.
 Wij hebben een aantal jaren geleden bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied ervoor gekozen om de plangrenzen aldaar aan te laten sluiten aan de plangrenzen van 'Woongebieden en recreatieterreinen'. Aan deze lijn willen wij vasthouden.
 Daarenboven zijn wij van mening dat het toegestane gebruik volgens het vigerende bestemmingsplan nl. bosgebied ten behoeve van buitenplaatsen veel meer aansluit en thuishoort in het bestemmingsplan Buitengebied dan in een (herziening van het) bestemmingsplan 'Woongebieden en recreatieterreinen'.
 Overigens leggen we de bestemming 'Bos' alleen nog in die gevallen dat er sprake is van productiebossen. Is dat niet het geval, zoals in uw situatie, dan wordt de bestemming 'Natuur' gelegd.
 Wij delen mitsdien niet uw opvatting dat het hele perceel de bestemming 'Wonen' en 'tuin' zou moeten krijgen.
3. Bij de ontwikkeling van bestemmingsplan 'Woongebieden en recreatieterreinen' is bepaald waar de plangrens is getrokken, waarbij is aangegeven dat het overige deel in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zou worden gebracht. Terzijde merken wij overigens op dat het bestemmingsplan 'Woongebieden en recreatieterreinen' wettelijk gezien vòòr 2 juli 2012 moet zijn herzien. Deze termijn zullen wij echter niet halen. De financiële positie van de gemeente noopt ons tot het maken van keuzes, waarbij het niet mogelijk is om alle bestemmingsplannen tijdig te herzien. Op dit moment is niet aan te geven wanneer herziening van genoemd bestemmingsplan zal plaatsvinden.
4. Ten aanzien van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) merken wij het volgende op.
 Uw perceel ligt in het EHS gebied zoals de provincie Utrecht dat in 2005 heeft aangewezen en door de gemeente in het bestemmingsplan vertaald moet worden

Voor de gevolgen en reikwijdte van de EHS verwijzen wij u naar algemene beantwoording onder punt 2.4.

Ook ten aanzien van het reconstructiewetzone-extensiveringsgebied merken wij op dat dit beleid is van hogere overheden dat vertaald moet worden in het bestemmingsplan.

In uw situatie heeft dit laatste feitelijk geen gevolgen.

5. Met betrekking tot de omvang en oppervlakte van de woning en bijgebouwen merken wij het volgende op.

Er is geen dossier aanwezig waaruit de inhoud van de woning t.w. 2900 m³ is af te leiden. Op basis van een globale berekening van uw woning aan de hand van het Monumenteninventarisatieproject in combinatie met de kadastrale kaart komen wij tot de conclusie dat de woning (bovengronds) een inhoud van ten hoogste 2400m³ heeft.

Aangezien uw zienswijze op dit onderdeel niet verder is onderbouwd hanteren wij laatstgenoemde inhoudsmaat.

Op basis van uw inventarisatie stellen wij de toegestane oppervlakte van bijgebouwen vast op 200 m². Dit nemen wij op in de tabel als bedoeld in artikel 16.2.2. onder e.

Het bouwvlak zal zodanig worden aangepast dat alle bijgebouwen incl. zwembad en ommuurde tuin en het gazon aan de zuidzijde binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' valt.

6. Tenslotte merkt u op dat diverse werkzaamheden zoals aanleg nieuwe inrit, oprichten van een grondwarmte pomp aanleg tennisbaan nu krachtens artikel 34 van het ontwerp-bestemmingsplan verboden zijn.

Dergelijke voorzieningen zijn inderdaad zonder vergunning niet toegestaan. Dit is echter weinig gewijzigd ten opzichte van het bestaande regime. Ook in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1982 zijn dergelijke werkzaamheden aan een aanlegvergunning gekoppeld. De vergunningplicht achten wij noodzakelijk in verband met de in het gebied aanwezige waarden.

7. Het Extensiveringsgebied is een zonering die afkomstig is uit het reconstructiebeleid. Deze heeft, zoals terecht is opgemerkt, met name betrekking op agrarische activiteiten. Het is correct dat de aanduiding niet relevant is voor de door u genoemde bestemmingen. In de bestemmingsregels van de betreffende bestemmingen wordt daar dan ook niet naar verwezen. De zonering is echter opgenomen conform de officiële zonering uit het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot Moersbergselaan 1 delen wij voor zover dit betreft de inhoud van de woning, de oppervlakte van de bijgebouwen en het bestemmingsvlak 'wonen'. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De toegestane inhoud van de woning van 1530 m³ wijzigen wij in de tabel van artikel 16.2.2 onder b naar 2400 m³. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m² nemen wij op in de tabel van artikel 16.2.2. onder e. Het bestemmingsvlak 'Wonen' passen wij aan, zodat alle bijgebouwen, incl. zwembad, ommuurde tuin en gazon aan de zuidzijde binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' valt.

3.38 Reclamant 3.38

Betreft

Moersbergselaan ,1a

Zienswijze

Historie

In 1898 is de woning Moersbergselaan 1 gebouwd door de heer Hubrecht, die daartoe een perceel van 5 hectare schrale zandgrond had aangekocht van de toenmalige eigenaar van het Landgoed Moersbergen. Tot circa 1930 zijn op dit perceel meerdere woningen gebouwd die ononderbroken tot permanente bewoning hebben gediend. Vanaf circa 1898 is door de familie Hubrecht een parkachtige tuin aangelegd met vijvers en watergangen die wordt gedomineerd door aangeplante coniferen en (inmiddels zeer oude) beuken. In 1973, bij de verkoop door de familie Hubrecht, is het perceel kadastraal in zes percelen gesplit. Op vijf van de zes percelen staat een woning. De zes percelen hebben verschillende eigenaren en de omvang van de vijf woningen en de tuinen verschillen, (bijlage kaart 1B)

Feitelijke huidige situatie

Moersbergselaan la wordt sinds midden jaren 50 van de vorige eeuw permanent bewoond. De woning heeft een inhoud van circa 570 m³. Naast het hoofdhuis zijn diverse opstallen aanwezig. Er is een dubbele garage (ca 35 m²), een schuur direct naast het hoofdhuis die dienst doet als bijkeuken, opslagruimte en hondenkennel (ca 24 m²) alsmede een overkapping voor houtopslag, fietsen en tuingereedschap (ca 40 m²). Op het perceel ligt een half verharde oprit en er is een eigen uitweg naar de openbare weg (Oude Rijkstraatweg).

De bestaande opstallen/gebouwen en terreinverhardingen dateren van voor 1981.

Het gehele perceel wordt gebruikt voor bewoning met tuin. (bijlage kaart 2)

De tuin is vanaf 1898 tot heden ontwikkeld van schrale zandgrond tot een cultuurtuin door middel van aanplant van loofbomen en coniferen. De tuin bestaat uit twee delen. Rondom het hoofdhuis zijn grote oppervlakten gazon met aan de randen daarvan borders, overgaand in licht struweel (hagen, rhododendrons en coniferen). Aan weerszijden van de halfverharde oprit (die al sinds begin vorige eeuw aanwezig is) bestaat de tuin uit een beplanting van hagen, rhododendrons en andere heesters, waarachter een bestand van zowel loof als naaldbomen (o.a. beuken, eiken, berken, grove den, douglas, fijnspar en tsuga. In dit gedeelte van de tuin bevinden zich enkele wandelpaden. Aan de lange oostzijde van het perceel grenst de tuin aan het terrein van 'TMO' (Hogeschool voor Modemanagement).

Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, derde herziening' d.d. 07-12-1981 geldt voor mijn perceel (en de percelen ten westen en zuiden daarvan) de categorie 'bijzondere doeleinden III * (zie kaartbijlage). Wat opvalt is dat dit bestemmingsvlak is het enige in het totale bestemmingsplan is, waarop deze categorie van toepassing is. Het vlak bestaat uit twee delen die een verschillend karakter hebben. Het zuidelijke deel is eigendom van Het Utrechts Landschap, waarop alleen direct aan de Moersbergselaan twee woningen (oude boerderijen) staan die in erfpacht zijn uitgegeven. Afgezien van deze woning wordt dit gebied al lange tijd als natuurgebied beheerd.

Het noordelijke deel van het bestemmingsvlak, waarvan ons perceel deel uitmaakt, is het hierboven beschreven gebied van 5 ha, dat al vanaf eind 19^e eeuw in particuliere handen is en waarop 5 woningen aanwezig zijn.

Uit de bestemmingsomschrijving van 'bijzondere doeleinden III' ontstaat de indruk dat men destijds niet goed raad wist met dit deel van het buitengebied van de gemeente. De omschrijving luidt:

"Artikel 5

1. De gronden op de kaart bestemd tot bijzondere doeleinden III mogen worden gebruikt voor de instandhouding van het bosgebied, ten behoeve van buitenplaatsen met behoud van de aldaar voorkomende (...) waarden, zulks met inachtneming van wat in het navolgende lid van dit artikel, is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde gebruiksvorm, met dien verstande dat: ...".

De beperkende bepalingen onder de punten a t/m h van lid 2 (hier niet volledig aangehaald) maken andermaal duidelijk dat het voor deze categorie primair gaat om "**beheer van het bosgebied**" (beheergebied minimaal 50 ha) en "**instandhouding van een buitenplaats**" (oppervlakte tenminste 7 ha). Uit deze beschrijving blijkt dat 'bijzondere doeleinden III' in feite bedoeld is voor grotere eenheden.

Het noordelijke deel van het bestemmingsvlak (van 5 ha) is derhalve qua omvang al in 'tegenspraak' met de bestemmingscategorie. Daar komt bij dat het feitelijke gebruik van dit deel van het bestemmingsvlak al sinds het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met wat met de bestemmingscategorie wordt bedoeld. Het feitelijke gebruik is wonen. Dat het in dit geval gaat om wonen op percelen met bovengemiddeld grote tuinen doet mijns inziens niet ter zake.

1

Ontwerpbestemmingsplan 2010

1. Plankaart contour

Zienswijze:

Aangezien de vijf woningen met grote tuinen alle particuliere eigendom zijn (anders dan bijvoorbeeld de woningen met tuinen die in erfpacht zijn uitgegeven op het Landgoed Moersbergen) en al sinds 1898 dienen tot permanente bewoning, zou vanuit plano-

logisch perspectief het gehele perceel van 5 hectare (Kaart 1B) beter aansluiten bij de ten noorden daarvan vigerende bestemmingplannen. Immers, aan de noordzijde is sprake van aaneengesloten bestemming Wonen (zeker na de recente bestemmingswijziging Oude Rijkssstraatweg tussen 2 en 4a, van Bedrijventerrein tot Wonen; Kaart 3). Indien de Gemeenteraad deze zienswijze zou overnemen, dan zou de vigerende bestemming 'Bijzondere Doeleinden III' blijven bestaan totdat het Bestemmingplan Woongebieden en Recreatieterreinen in 2013 zal worden herzien ofwel voor de betreffende vijf percelen een separate bestemmingsplan procedure wordt gestart, zoals is toegepast op "Oude Rijkssstraatweg tussen 2 en 4a". Het vigerende bestemmingsplan sluit in het geheel niet aan bij de feitelijke situatie van wonen met tuin zoals die al sinds 1898 bestaat.

2. Plankaart Bestemmingen

In het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 wordt het bestemmingsvlak 'bijzondere doeleinden III' uit het vigerende plan opgesplitst in twee categorieën. Het overgrote deel krijgt de bestemming 'natuur' en slechts een zeer beperkt gedeelte rond de bestaande bebouwing krijgt de bestemming 'wonen'.

Voor het zuidelijke deel (Het Utrechts Landschap) is deze tweedeling begrijpelijk. Voor het noordelijke deel (van 5 ha), waarvan het feitelijke gebruik eigenlijk al in zijn geheel 'wonen' is (zie hierboven), is de gekozen opsplitsing in 'wonen' en 'natuur' onbegrijpelijk. Ten eerste is de door de gemeente gekozen begrenzing van de woonpercelen in het ontwerpplan tamelijk willekeurig en niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Ten tweede is de bestemming natuur, die aan delen van de tuinen wordt gegeven feitelijk onjuist. De op de plankaart in het ontwerp als 'natuur' aangegeven vlakken bestaan uit cultuur- dan wel parkbos dat als onderdeel van een tuin wordt gebruikt en beheerd. Mijn visie op de voorgestelde bestemmingen 'wonen' en 'natuur' ten aanzien van ons perceel (Moersbergselaan 1a) geef ik hieronder.

Enkelvoudige bestemming Wonen (artikel 16).

Zoals hierboven al is aangegeven is het feitelijke gebruik van ons gehele perceel Wonen. Het zou daarom het meest logisch zijn de bestemming in het nieuwe plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Dit betekent dat het gehele perceel de bestemming zoals uitgewerkt in artikel 16.1 zou dienen te krijgen, te weten Wonen en Tuin.

De in de plankaart in geel aangegeven W1 vlek geeft bij benadering het open tuingedeelte rondom onze woning met gazons en borders weer. De noordelijke begrenzing van dit 'bouwvlak' sluit echter niet aan bij de feitelijke situatie en is dan ook willekeurig bepaald.

Onduidelijk, zonder argumentatie en onjuist is dat er slechts 1 woning is toegestaan op het gehele perceel. Er kunnen meerder woningen worden gebouwd op het perceel binnen de bepalingen van artikel 16.1.2. Er zouden dus meerdere bestemmingsvlakken W1 opgenomen dienen te worden op het gehele perceel. Gevraagd wordt om deze op te nemen in het bestemmingsplan zoals voorgesteld in de Bijlage Kaart 4.

Onder 16.2.2 b.1 van het ontwerpplan is aangegeven dat de inhoud van een woning niet méér mag bedragen dan 600 m³. Onder 16.2.2 b.2 valt op dat er op deze 'regel' een groot aantal uitzonderingen wordt gemaakt. De gehele plankaart bevat ongeveer 130 bestemmingsvlakken wonen. Vooreen kleine 60 hiervan wordt in het plan aangegeven dat een (soms aanzienlijk) grotere inhoud van de woning is toegestaan. Hoewel het bestemmingsvlak wonen voor ons perceel tot één van de grotere binnen het gehele plangebied behoort, geldt voor ons om onduidelijke redenen géén uitzondering.

Ons perceel grenst aan de oostzijde aan het terrein van TMO (vigerende bestemming bijzondere doeleinden II). Op dit terrein bevindt zich een aantal school- en kantoorgebouwen. Momenteel is bovendien een groot nieuw schoolgebouw in aanbouw. Dit gebouw krijgt een oppervlakte van ca 935 m², een goothoogte van ruim 10 m en een totale hoogte van ruim 14 m boven maaiveld. De inhoud van het gebouw wordt ruim 10.000 m³. Tevens zal direct naast mijn perceel een parkeerdek met twee parkeerlagen worden aangelegd. De vergunningen voor alle grotere bouwwerken van TMO zijn via artikel 19 procedures tot stand gekomen.

Over de bouwplannen van TMO gedurende de afgelopen decennia is (vanwege de artikel 19 situatie) steeds met mij overlegd, als gevolg waarvan ik na het doorvoeren van een aantal soms ingrijpende aanpassingen van de plannen en afspraken over voorzieningen tegen geluidsoverlast uiteindelijk toch akkoord ben gegaan, met andere woorden geen bezwaar heb aangetekend.

Hoewel ik mij realiseer dat het TMO-terrein een andere bestemming heeft dan mijn perceel, acht ik de zware beperkingen die in het ontwerp bestemmingsplan voor mijn perceel worden opgelegd in geen verhouding staan tot wat er op het terrein van mijn directe burens allemaal wél mag.

Ik ben in verband met het bovenstaande van mening dat het voor ons perceel instellen van een maximum bouwvolume van 600 m³ voor de hoofdwoning in onredelijke mate onze mogelijkheden voor de toekomst beperkt. De beperking die het ontwerpplan oplegt acht ik bovendien onredelijk gezien de bouwvolumes die elders in het ontwerp voor vergelijkbare 'bouwvlakken' worden toegestaan. Vanwege de ligging van mijn perceel tussen TMO (met enorm grote gebouwen en veel activiteit) en dat van Moersbergselaan 1 waarop een hoofdwoning van enkele malen het voorgestelde maximum bouwvolume staat, alsmede het feit dat het ontwerpplan zeer veel uitzonderingen op de 'regel' maakt, ben ik van mening dat een maximum bouwvolume van 900 m³ voor ons perceel alleszins redelijk is.

2

Enkelvoudige bestemming natuur (Artikel 10).

De bestemmingsomschrijving 'Natuur' is opgesomd in artikel 10.1. Geen van de opgenoemde bestemmingsomschrijvingen is van toepassing op de feitelijke situatie van de tuin van Moersbergselaan 1a. Van natuur is feitelijk al helemaal geen sprake omdat de tuin door mensenhanden is aangelegd, doorlopend wordt onderhouden als tuin en voortdurend wordt veranderd in vorm en samenstelling. Door onze tuin loopt een half-

verharde oprit naar de Oude Rijksstraatweg (bijlage kaart 2). In plaats van natuur is hier sprake van cultuur.

Deze bestemming is willekeurig en onjuist voorgesteld.

Zowel de bouwregels als de ontheffingsmogelijkheden in de bestemming Natuur beperken in ernstige en onredelijke mate wat een aantal voor een woning met tuin normaliter gebruikelijke mogelijkheden zijn. Zo zal het eventueel oprichten van een installatie voor bijvoorbeeld zonne-energie of een grond-warmte pomp installatie onmogelijk worden. Dit frustrereert niet alleen de eigenaar met hoge energiekosten maar ook het Gemeentelijk beleid ten aanzien van het terugdringen van CO₂ uitstoot en het stimuleren van gebruik van schone energie. Ook de aanleg van bijvoorbeeld een zwembad, een paardenbak en/of - box of een tennisbaan, allemaal niet ongebruikelijk bij een landhuis met een grote tuin, worden onmogelijk gemaakt. In het bestemmingplan en bij de bestemming zal de al ruim een eeuw aanwezige half-verharde oprit opgenomen dienen te worden en bestemd te worden tot Verkeer zoals is aangegeven op bijlage Kaart 5.

4

Dubbelbestemmingen

Naast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' liggen er in het conceptplan twee dubbelbestemmingen over mijn perceel:

1. Dubbelbestemming Waarde - Ecologie
2. Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Mijn zienswijze ten aanzien van deze categorieën is de volgende:

De categorie Waarde - Ecologie (artikel 25) is bedoeld voor 'landschaps- en natuurwaarden en instandhouding daarvan ... zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden'

In art 25.1 onder letter a. wordt opgesomd van welke feitelijke situatie bij deze bestemming wordt uitgegaan. Geen van de 4 genoemde situaties is van toepassing, noch op het W1 vlak, nog op onze tuin (voorgestelde bestemming Natuur). Tevens kan gezien de ligging van mijn perceel (Oude Rijksstraatweg met bebouwing + Dribergsestraat aan de noordzijde, TMO aan de oostzijde en naar buiten toe met rasters afgesloten tuinen aan west- en zuidzijde) niet of nauwelijks sprake zijn van enige betekenis als ecologische verbindingzone.

Conclusie: De bestemming Waarde - Ecologie voor mijn perceel is willekeurig, in strijd met de feitelijke situatie, is onjuist voorgesteld en leidt tot aan aantal verbodsbepalingen (artikel 34) danwel aanlegvergunning plicht die voor een normale woning buiten het plangebied niet gelden (bijvoorbeeld: het gazon ploegen op een diepte van meer dan 50cm) en brengt een onredelijke verzwarende van procedures met zich mee.

Ook onduidelijk (en onjuist) is de dubbelbestemming "Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", zowel bestemd op onze tuin (voorgestelde bestemming Natuur) als op het W1 vlak. Blijkens de toelichting zou dit gaan over agrarische bedrijven, waarvan hier (in ieder geval) sinds 1898 geen sprake is.

Deze bestemming is willekeurig en onjuist voorgesteld. Indien sprake is of is geweest van agrarische bestemming dan verzoeken wij om de tweede toegestane woonvlek op te nemen in het bestemmingplan en in te vullen op de plankaart.

Samenvattende conclusie

Zowel de vigerende als de in het ontwerpplan voorgestelde bestemming van mijn perceel (Moersbergselaan 1a) evenals die van mijn burens (Moersbergselaan 1, 3, 3a en 3b) zijn niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik - namelijk wonen met tuin - waarvan al permanent sprake is sedert lange tijd voordat het vigerende bestemmingsplan van kracht werd. In mijn zienswijze maak ik duidelijk dat het meest logisch zou zijn deze situatie te repareren en de nieuwe bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Uit planologisch perspectief sluit het terrein van 5 ha, waarop de genoemde percelen liggen, dan ook veel beter aan bij de ten noorden daarvan vigerende bestemmingsplannen. Wij bepleiten om bij de herziening van het bestemmingsplan Woongebieden en Recreatieterreinen in 2013 Moersbergselaan 1a op te nemen in dit plangebied of om voor de 5 bewoonde percelen, Moersbergselaan 1, 3, 3a en 3b, in een separate bestemmingsplan procedure het feitelijk en juridisch kader in overeenstemming te brengen met de huidige en feitelijke gebruiksbestemming wonen met tuin.

In het ontwerpplan wordt slechts aan een deel van mijn perceel de bestemming 'Wonen' gegeven. In mijn zienswijze geef ik dat en waarom het onjuist is dat de rest van mijn perceel (het gedeelte aan de Oude Rijksweg) de bestemming 'Natuur' krijgt.

De in het ontwerpplan opgenomen bestemmingsregels voor 'Wonen' bepalen onder meer dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. In mijn zienswijze geef ik aan dat en waarom ik deze beperkende bepaling voor mijn perceel een onredelijke beperking van onze mogelijkheden voor de toekomst acht. Het totale plan overziende enerzijds en anderzijds gezien de specifieke ligging van ons perceel, acht ik hiervoor een maximum bouwvolume van 900 m³ alleszins redelijk.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Voor het merendeel van de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen is vermeld onder de hierboven genoemde zienswijze nr 3.37. Dit geldt ook voor uw verzoek om aan de noordzijde van het perceel, langs de Dribergsestraatweg een 4-tal woningen te kunnen bouwen, hetgeen wij een ongewenste ontwikkeling achten;
2. Met betrekking tot wat u opmerkt dat de uitbreiding van de woning van 570 m³ thans naar 900 m³ in het nieuwe bestemmingsplan alleszins redelijk is, merken wij dat als gevolg van het aangenomen amendement de max toegestane oppervlakte voor uw woning is berekend en bepaald op 882 m². Dit nemen wij op in de tabel in artikel 16. Het uitbreiden van het bestemmingsvlak 'Wonen' in noordelijke richting, omdat dit niet zou aansluiten bij de feitelijke situatie, delen wij niet. De bestaande bebouwing inclusief bijgebouwen is in het bestemmingsvlak gelegen.

3. De oppervlakte aan bijgebouwen stellen wij vast op 99 m² en nemen wij op in de tabel bij artikel 16.2.2. onder e.
4. De inrit naar de oude Rijksstraatweg regelen wij in de bestemmingsomschrijving, conform de systematiek van het gehele bestemmingsplan. Wij nemen hiervoor dus geen aparte verkeersbestemming op.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot Moersbergselaan 1a delen wij voorzover het betreft onderdeel 2, 3 en 4. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De toegestane inhoud van de woning van 882 m³ nemen wij in de regels op in de tabel van artikel 16.2.2 onder b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 99 m² nemen wij in de regels op, in de tabel van artikel 16.2.2. onder e. In artikel 10.1 onder e voegen wij toe: 'en inritten'.

3.39 Reclamant 3.39

Betreft

Moersbergselaan 3 en 3b te Doorn

Zienswijze

Geacht College,

Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het bestemmingsplan : Buitengebied DOORN 2010. Betreffende de inhoud van het bestemmingsplan vraag ik specifiek aandacht voor de volgende punten :

- In het plan worden Moersbergselaan 3 en 3b als 1 woning gemarkeerd op de kaart. Dat is feitelijk onjuist. Kadestraal is hier sprake van een twee onder een kap woning. Met verschillende kadastrale nummers te weten : 6834 en 6835. De W in het gele vlak moet dus zijn W2. Dit dient op de kaart te worden aangegeven, (zie bijlage)
- Tevens is feitelijk onjuist de kubieke inhoud van Moersbergselaan 3. Volgens een recent taxatierapport van Drieklomp makelaars bedraagt deze 850 m³.
- In de tuin van Moersbergselaan 3 bevindt zich van voor 1981 een opslag van 30 m². De eigenaar betaalt hier al jaren WOZ belasting voor. Dit dient op de kaart te worden aangegeven, (zie bijlage 1)
- Op het perceel van de Moersbergselaan 3b bevinden zich van voor 1981 twee bergingen van resp. 20 en 25 m² deze bergingen dienen op de plankaart te worden aangegeven.(zie bijlage 1)

1

2

3

Bestemming Wonen art. 16 : voor de twee onder een kap woningen resp. aan de Moersbergselaan 3 en 3b aangegeven in een gele kleurvlek met de letter W(zoals eerder gemeld dient dit W2 te zijn), staat in geen enkele verhouding met de feitelijke situatie, De feitelijke situatie is dat de bestemming van Moersbergselaan 3 en 3b sinds de bouw van het huis in 1914 Wonen met Tuin is.

Historisch maakt Moersbergselaan 3 en 3b deel uit van het in 1898 door de Heer Hubrecht aangekochte perceel van 5 HA. Waarop in de loop van de tijd verschillende woningen zijn gebouwd die ononderbroken tot permanente bewoning hebben gediend. In 1973 bij de verkoop van het perceel aan zes verschillende eigenaren is het oorspronkelijke perceel opgesplitst in verschillende eigendommen. Het huis Moersbergselaan 3 is enkele jaren later gesplitst in huisnummers 3 en 3b. De tuin behorende bij Moersbergselaan 3 meet 2510 m² waarvan plm. 700 m² Bostuin , terrassen, parkeerterrein, de rest van de tuin bestaat uit een grasgazon en grote borders. De tuin van Moersbergselaan 3 b meet 7410 m² waarvan 5000m² gras gazon en borders .De tuin is aangelegd in een park-c.q. landschapstijl waarin een tweetal zichtassen zijn aangelegd die een integraal onderdeel van de tuin vormen en eindigen in de rij coniferen die op het terrein van CBW Mitex zijn aangeplant. Daarnaast is er een wandelpad aangelegd zoals in een parkachtige tuin gebruikelijk is.

In het licht van het bovenstaande is de in geel aangegeven W(oon) vlek willekeurig bepaald qua ligging en omvang en in vergelijking met de omliggende (kleinere)woningen en percelen veel te beperkt opgenomen. Bijvoorbeeld de huizen Moersbergselaan 3a en 1a (,veel kleiner in kubieke meters) hebben een veel grotere W vlek dan het 3x grotere huis 3 en 3b. Het willekeurige karakter komt ook tot uitdrukking wanneer we naar Moersbergselaan 5 en 7 kijken. Op de kadastrale kaart is te zien dat de W vlek het gehele in erfpacht uitgegeven perceel als wonen bestemd. Dit ondanks het feit dat dit perceel ligt in een 99 hectare groot natuurgebied, waarop de Natuurbeschermingswet op van toepassing is en ligt in de ecologische hoofdstructuur! Het beginsel van gelijke monniken gelijke kappen wordt hier niet toegepast, onze conclusie dat hier sprake is van willekeurige invulling is bij deze wel aangetoond. Het lijkt ons voor de hand liggen dat de W vlek voor Moersbergselaan 3 en 3b wordt aangepast zodat er op basis van de feitelijke situatie waarin een harmonieuze verhouding bestaat tussen de grootte van het huis, de omringende tuin(en) met bijgebouwen en de historische context recht wordt gedaan.

Onduidelijk, zonder argumentatie en onjuist is dat er slechts een woning is toegestaan op het perceel. Er kunnen meerdere woningen worden gebouwd op het perceel binnen de bepalingen van art. 16.1.2 er zouden dus meerdere bestemmingsvlakken W1 opgenomen dienen te worden op het gehele perceel. Wij verzoeken U om de toegestane woonvlekken op te nemen in het bestemmingsplan zoals ingevuld op de bijgaande plankaart. (zie bijlage)

Ten aanzien van alle regelgeving en voorschriften gaan wij er vanuit dat te allen tijde tenminste herbouwd mag worden wat er thans gebouwd is en/of positief bestemd.

De bestemming Natuur is limitatief opgesomd in artikel 10.1. Geen van de bestemmingsomschrijvingen is van toepassing op de feitelijke situatie van de tuinen van Moersbergselaan 3 en 3b. Op deze percelen wordt geen bosbouw gepleegd, noch zijn er

watergangen, geen faunapassages (de tuinen zijn omheind) etc. etc. alle kwaliteiten en bestemmingen genoemd in art. 10 komen hier niet voor. Ook zijn deze tuinen geen onderdeel van de EHS. Ook deze bestemming is onjuist en willekeurig.

Zowel de bouwregels als de ontheffingsmogelijkheden in de bestemming Natuur beperken in ernstige en onevenredige mate wat een aantal voor een Woning met Tuin normaliter gebruiksmogelijkheden zijn. Het bouwen van een bijgebouw .gebruikelijk bij een huis met een dergelijke omvang- of het aanleggen van tennisbaan, zwembad of paardenbak worden door deze bestemming onmogelijk gemaakt.

Samenvatting en conclusie

Bij het onherroepelijk worden van het vigerende bestemmingsplan in 1981 is een bestemming op de Moersbergselaan 3 en 3b geplakt die niet in overeenstemming was met de feitelijke toen al bijna 100 jaar bestaande situatie namelijk Wonen met Tuin. In het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan « Buitengebied Doorn 2010 » dreigt dezelfde vergissing te worden herhaald. De kans om de in 1981 gemaakte fout te herstellen wordt in de huidige vorm van het plan onbenut gelaten. Wederom worden bestemmingen voorgesteld die niet aansluiten bij de al meer dan 100 jaar bestaande feitelijke bestemming van wonen met tuin .

Wij bepleiten om bij de herziening van het bestemmingsplan Woongebieden en Recreatieterreinen in 2013 Moersbergselaan 3 3n 3b op te nemen in dat plangebied of om voor de 5 bewoonde percelen te weten Moersbergselaan1, 1a,3,3a,3b in een separate bestemmingsplan procedure het feitelijk en juridisch kader in overeenstemming te brengen met de huidige en feitelijke gebruikbestemming Wonen met Tuin.

4

Overwegingen

1. Ten onrechte is uitgegaan dat ter plaatse sprake is van één woning. Op de verbeelding passen wij dit aan tot twee woningen. De inhoud van de woning Moersbergselaan 3 bepalen wij op grond van het overgelegde taxatierapport op 850 m³ in plaats van 726 m³ zoals dat in het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven.
2. De omvang van het bestemmingsvlak Moersbergselaan 3 passen wij aan, zodat het gazon en de berging aan de noordzijde er binnen valt.
3. De omvang van het bestemmingsvlak Moersbergselaan 3b passen wij aan, zodat het gazon en de berging aan de oostzijde er binnen valt. Bij amendement is bepaald dat het 5000 m² gazons en borders betreft.
4. Voor het merendeel van de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen is vermeld onder de hierboven genoemde zienswijze nr 3.37. Dit geldt ook voor uw verzoek om op beide percelen een extra woning te kunnen bouwen, hetgeen wij een ongewenste ontwikkeling achten.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot Moersbergselaan 3 en 3b delen wij voor zover het betreft het feitelijke aantal woningen, de inhoud van de woning op nr 3, de grootte van het bestemmingsvlak bij nr 3 en 3b.

De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Voor Moersbergselaan 3 nemen wij de inhoudsmaat van 850 m³ op in de tabel van artikel 16.2.2 onder b.
- Het toegestane aantal van 2 woningen passen wij aan op de verbeelding.
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' passen wij aan bij nr 3, zodat het gazon en de berging aan de noordzijde er binnen valt.
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' passen wij bij nr 3b aan, zodat het gazon en de berging ter grootte van 5000m² aan de oostzijde er binnen valt .

3.40 Reclamant 3.40

Betreft

Moersbergselaan 3a te Doorn

Zienswijze

Historie

In 1898 is de woning Moersbergselaan 1 gebouwd door de heer Hubrecht, die daartoe een perceel van 5 hectare schrale zandgrond had aangekocht van de toenmalige eigenaar van het Landgoed Moersbergen. Tot circa 1930 zijn op dit perceel meerdere woningen gebouwd die ononderbroken tot permanente bewoning hebben gediend. Vanaf circa 1898 is door de familie Hubrecht een parkachtige tuin aangelegd met vijvers en watergangen die wordt gedomineerd door aangeplante coniferen en (inmiddels zeer oude) beuken. In 1973, bij de verkoop door de familie Hubrecht, is het perceel kadastraal in zes percelen gesplit. Op vijf van de zes percelen staat een woning. De zes percelen hebben verschillende eigenaren en de omvang van de vijf woningen en de tuinen verschillen, (bijlage kaart 1)

Feitelijke huidige situatie

Moersbergselaan 3a wordt sinds midden jaren 50 van de vorige eeuw permanent bewoond. De woning heeft een inhoud van circa 510 m³. Naast het hoofdhuis zijn diverse opstallen aanwezig. Er is een garage/atelier (ca 68 m², kaart 2 no 1), een berging/houtopslag (24m², kaart 2 no 2), een houtopslag (4m², kaart 2 no 3), stal (ca 12m², kaart 2 no 4) en aangrenzende paddock (kaart 2 no5). Genoemde opstallen waren reeds voor 1981 aanwezig en in gebruik. Het gehele perceel wordt gebruikt voor bewoning met tuin.

De tuin is vanaf 1898 tot heden ontwikkeld van schrale zandgrond tot een cultuurtuin door middel van aanplant van loofbomen en coniferen. Rondom het hoofdhuis zijn grote oppervlakten gazon met aan de randen daarvan borders, overgaand in licht struweel (hagen en rododendrons). Aan westzijde van het perceel grenst de tuin aan de Moersbergselaan en aan de zuidzijde aan het terrein van Hel Utrechts Landschap.

Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, derde herziening' d.d. 07-12-1981 geldt voor mijn perceel (en de percelen ten westen en zuiden daarvan) de categorie 'bijzondere doeleinden III' (zie kaartbijlage). Dit bestemmingsvlak is het enige in het totale bestemmingsplan waarop deze categorie van toepassing is. Het vlak bestaat uit twee delen die een verschillend karakter hebben. Het zuidelijke deel is eigendom van het Utrechts Landschap, waarop alleen direct aan de Moersbergselaan twee woningen (oude boerderijen) staan die in erfpacht zijn uitgegeven. Afgezien van deze bewoning wordt dit gebied al lange tijd als natuurgebied beheerd.

Het noordelijke deel van het bestemmingsvlak, waarvan ons perceel deel uitmaakt, is het hierboven beschreven gebied van 5 ha, dat al vanaf eind 19^e eeuw in particuliere handen is en waarop 5 woningen aanwezig zijn.

Uit de bestemmingsomschrijving van 'bijzondere doeleinden III' ontstaat de indruk dat men destijds niet goed raad wist met dit deel van het buitengebied van de gemeente. De omschrijving luidt:

"Artikel 5

1. De gronden op de kaart bestemd tot bijzondere doeleinden III mogen worden gebruikt voor de instandhouding van het bosgebied, ten behoeve van buitenplaatsen met behoud van de aldaar voorkomende (...) waarden, zulks met inachtneming van wat in het navolgende lid van dit artikel is bepaald.
2. Op of in de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde gebruiksvorm, met dien verstande dat:..."

De beperkende bepalingen onder de punten a t/m h van lid 2 (hier niet volledig aangehaald) maken andermaal duidelijk dat het voor deze categorie primair gaat om "beheer van het bosgebied" (beheergebied minimaal 50 ha) en "instandhouding van een buitenplaats" (oppervlakte tenminste 7 ha). Uit de beschrijving blijkt dat 'bijzondere doeleinden III' in feite bedoeld is voor grotere eenheden.

Het noordelijke deel van het bestemmingsvlak van 5 ha is derhalve qua omvang al in 'tegenspraak' met de bestemmingscategorie. Daar komt bij dat het feitelijke gebruik van dit deel van het bestemmingsvlak al sinds het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met wat met de bestemmingscategorie wordt bedoeld. Het feitelijke gebruik is wonen. Dat het in dit geval gaat om wonen op percelen met bovengemiddeld grote tuinen doet mijns inziens niet ter zake.

Ontwerpbestemmingsplan 2010

1. Plankaart contour

Zienswijze:

Aangezien de vijf woningen met grote tuinen allen particulier eigendom zijn (anders dan bijvoorbeeld de woningen met tuinen die in erfpacht zijn uitgegeven op het Landgoed Moersbergen) en al sinds 1898 dienen tot permanente bewoning, zou vanuit planologisch perspectief het gehele perceel van 5 hectare (Kaart 1B) beter aansluiten bij de ten noorden daarvan vigerende bestemmingplannen. Immers, aan de noordzijde is sprake van aaneengesloten bestemming Wonen (zeker na de recente bestemmingswijziging Oude Rijksstraatweg tussen 2 en 4a, van Bedrijventerrein tot Wonen). Indien de Gemeenteraad deze zienswijze zou overnemen, dan zou de vigerende bestemming 'Bijzondere Doeleinden III' blijven bestaan totdat het Bestemmingplan Woongebieden en Recreatieterreinen in 2013 zal worden herzien of voor de betreffende vijf percelen een separate bestemmingsplan procedure wordt gestart, zoals is toegepast op "Oude Rijksstraatweg tussen 2 en 4a". Het vigerende bestemmingsplan sluit in het geheel niet aan bij de feitelijke situatie van wonen met tuin zoals die al sinds 1898 bestaat.

2. Plankaart Bestemmingen

In het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 wordt het bestemmingsvlak 'bijzondere doeleinden III' uit het vigerende plan opgesplitst in twee categorieën. Het overgrote deel krijgt de bestemming 'natuur' en slechts een zeer beperkt gedeelte rond de bestaande bebouwing krijgt de bestemming 'wonen'.

Voor het zuidelijke deel (Utrechts Landschap) is dit begrijpelijk. Voor het noordelijke deel (van 5 ha), waarvan het feitelijke gebruik eigenlijk al in zijn geheel 'wonen' is (zie hierboven), is de gekozen opsplitsing in 'wonen' en 'natuur' onbegrijpelijk. Ten eerste is de door de gemeente gekozen begrenzing van de woonpercelen in het ontwerpplan tamelijk willekeurig en niet in overeenstemming met de werkelijke situatie. Ten tweede is de bestemming natuur, die aan delen van de tuinen wordt gegeven feitelijk onjuist. De op de plankaart in het ontwerp als 'natuur' aangegeven vlakken bestaan uit cultuur- dan wel parkbos dat als onderdeel van een tuin wordt gebruikt en beheerd. Mijn visie op de voorgestelde bestemmingen 'wonen' en 'natuur' ten aanzien van ons perceel (Moersbergselaan 3a) geef ik hieronder.

Enkelvoudige bestemming Wonen (artikel 16).

Zoals hierboven al is aangegeven is het feitelijke gebruik van ons gehele perceel Wonen. Het zou daarom het meest logisch zijn de bestemming in het nieuwe plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Dit betekent dat het gehele perceel de bestemming zoals uitgewerkt in artikel 16.1 zou dienen te krijgen, te weten Wonen en Tuin. De in de plankaart in geel aangegeven W1 vlek geeft bij benadering het open tuingedeelte rondom onze woning met gazons en borders weer. De noordelijke begrenzing van dit 'bouwvlak' sluit echter niet aan bij de feitelijke situatie en is dan ook willekeurig bepaald.

Onduidelijk, zonder argumentatie en onjuist is dat er slechts 1 woning is toegestaan op het gehele perceel. Er kunnen meerder woningen worden gebouwd op het perceel binnen de bepalingen van artikel 16.1.2. Er zouden dus meerdere bestemmingsvlakken W 1

opgenomen dienen te worden op het gehele perceel. Gevraagd wordt om die op te nemen in het bestemmingsplan zoals voorgesteld in bijlage kaart 4.

Onder 16.2.2 b.1 van het ontwerpplan is aangegeven dat de inhoud van een woning niet méér mag bedragen dan 600 m³. Onder 16.2.2 b.2 valt op dat er op deze 'regel' een groot aantal uitzonderingen wordt gemaakt. De gehele plankaart bevat ongeveer 130 bestemmingsvlakken wonen. Voor een kleine 60 hiervan wordt in het plan aangegeven dat een (soms aanzienlijk) grotere inhoud van de woning is toegestaan.

Hoewel het bestemmingsvlak wonen voor ons perceel tot één van de grotere binnen het gehele plangebied behoort, geldt voor ons om onduidelijke redenen géén uitzondering.

Ons perceel grenst aan de zuidzijde aan het terrein van Het Utrechts Landschap. Het perceel met kadastraal nummer 6231 is in gebruik als paardenbak en daarover loopt een oprijlaan.

Ons perceel grenst aan de noordzijde aan het perceel niet kadastraal nummer 6833 waarover een verharde toegangsweg loopt die ontsluiting biedt naar de Moersbergselaan en waarover voor ons een recht van overpad geldt. Bijlage kaart 3.

Ik ben van mening dat het voor ons perceel instellen van een maximum bouwvolume van 600 m³ voor de hoofd woning in onredelijke mate onze mogelijkheden voor de toekomst beperkt. De beperking die het ontwerpplan oplegt acht ik bovendien onredelijk gezien de bouwvolumes die elders in het ontwerp voor vergelijkbare 'bouwvlakken' worden toegestaan. Ik ben van mening dat een maximum bouwvolume van 900 m³ voor ons perceel alleszins redelijk is.

Verder wil ik stellen dat in geval van een calamiteit als b.v. brand, herbouw in zowel m² als m³ van alle opstallen mogelijk moet zijn.

Enkelvoudige bestemming natuur (Artikel 10).

De bestemmingsomschrijving 'Natuur' is limitatief opgesomd in artikel 10.1. Geen van de opgenoemde bestemmingsomschrijvingen is van toepassing op de feitelijke situatie van de tuin van Moersbergselaan 1a. Van natuur is feitelijk al helemaal geen sprake omdat de tuin door mensenhanden is aangelegd, doorlopend wordt onderhouden als tuin en voortdurend wordt veranderd in vorm en samenstelling. In plaats van natuur is hier sprake van cultuur. Zowel de bouwregels als de ontheffingsmogelijkheden in de bestemming Natuur beperken in ernstige en onredelijke mate wat een aantal voor een woning met tuin normaliter gebruikelijke mogelijkheden zijn. Zo zal het eventueel oprichten van een installatie voor bijvoorbeeld zonne-energie of een grond-warmte pomp installatie onmogelijk worden. Dit frustriert niet alleen de eigenaar met hoge energiekosten maar ook het Gemeentelijk beleid ten aanzien van het terugdringen van CO₂ uitstoot en het stimuleren van gebruik van schone energie. Ook de aanleg van bijvoorbeeld een zwembad, een paardenbak en/of - box of een tennisbaan, allemaal niet ongebruikelijk bij een landhuis met een grote tuin, worden onmogelijk gemaakt.

Dubbelbestemmingen

Naast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' liggen er in het conceptplan twee dubbelbestemmingen over mijn perceel:

1. Dubbelbestemming Waarde - Ecologie
2. Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Mijn zienswijze ten aanzien van deze categorieën is de volgende:

De categorie Waarde - Ecologie (artikel 25) is bedoeld voor 'landschaps- en natuurwaarden en instandhouding daarvan ... zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontslaan tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden'

In art 25.1 onder letter a. wordt limitatief opgesomd van welke feitelijke situatie bij deze bestemming wordt uitgegaan. Geen van de 4 genoemde situaties is van toepassing, noch op het W1 vlak, nog op onze tuin (voorgestelde bestemming Natuur). Tevens kan gezien de ligging van mijn perceel dat naar buiten toe met rasters is afgesloten niet of nauwelijks sprake zijn van enige betekenis als ecologische verbindingzone.

Conclusie: De bestemming Waarde - Ecologie voor mijn perceel is willekeurig en onjuist voorgesteld.

De 'gebiedsaanduiding reconstructiewetzone-extensiveringsgebied', die in het ontwerp eveneens over ons perceel ligt (zowel het W1 vlak als onze tuin met voorgestelde bestemming Natuur), heeft betrekking op beëindiging van agrarische bedrijven en is derhalve voor ons niet van toepassing.

Deze bestemming is willekeurig en onjuist voorgesteld.

Indien sprake is of is geweest van agrarische bestemming dan verzoeken wij u om de tweede toegestane woonvlek op te nemen in het bestemmingsplan en in te vullen op de plankaart.

Samenvattende conclusie

Zowel de vigerende als de in het ontwerpplan voorgestelde bestemming van mijn perceel (Moersbergselaan 3a) evenals die van mijn burens (Moersbergselaan 1, 3, en 3b) zijn niet in overeenstemming met het feitelijke gebruik - namelijk wonen met tuin - waarvan al permanent sprake is sedert lange tijd voordat het vigerende bestemmingsplan van kracht werd. In mijn zienswijze maak ik duidelijk dat het meest logisch zou zijn deze situatie te repareren en de nieuwe bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Uit planologisch perspectief sluit het terrein van 5 ha. waarop de genoemde percelen liggen, dan ook veel beter aan bij de ten noorden daarvan vigerende bestemmingsplannen. Het gebied ten noorden van de Oude Rijksstraatweg heeft immers al een aaneengesloten bestemming wonen.

In het ontwerpplan wordt slechts aan een deel van mijn perceel de bestemming 'Wonen' gegeven. In mijn zienswijze geef ik dat en waarom het onjuist is dat de rest van mijn perceel (het gedeelte aan de Oude Rijksstraatweg) de bestemming 'Natuur' krijgt.

De in het ontwerpplan opgenomen bestemmingsregels voor 'Wonen' bepalen onder meer dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 600 m³. In mijn

1

2

zienswijze geef ik aan dat en waarom, ik deze beperkende bepaling voor mijn perceel een onredelijke beperking van onze mogelijkheden voor de toekomst acht. Het totale plan overziende enerzijds en anderzijds gezien de specifieke ligging van ons perceel, acht ik hiervoor een maximum bouwvolume van 900 m³ alleszins redelijk.

Hoogachtend,

Overwegingen

1. Voor het merendeel van de overwegingen verwijzen wij naar hetgeen is vermeld onder de hierboven genoemde zienswijze nr 3.37. Dit geldt ook voor uw verzoek om aan de westzijde van uw perceel, een extra woning te kunnen bouwen, hetgeen wij een ongewenste ontwikkeling achten.;
2. Met betrekking tot wat u opmerkt dat de uitbreiding van de woning van 510 m³ thans naar 900 m³ in het nieuwe bestemmingsplan alleszins redelijk is, overwegen wij dat dit niet past in het gemeentelijk en provinciaal beleid. Wij verwijzen u naar de algemene beantwoording onder punt 2.1.
3. De oppervlakte aan bijgebouwen stellen wij vast op 108 m² en nemen wij op in de tabel bij artikel 16.2.2. onder e. Alle bijgebouwen nemen wij op in het bestemmingsvlak 'Wonen' dat wij aan de westzijde vergroten.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot Moersbergselaan 3a delen wij voor wat betreft de oppervlakte van de bijgebouwen. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In tabel artikel 16.2.2. onder e. voegen wij toe: Moersbergselaan 3a met een oppervlakte van 108 m².
- Op de verbeelding nemen wij alle bijgebouwen op in het bestemmingsvlak 'Wonen' dat wij aan de westzijde vergroten.

3.41 Reclamant 3.41

Betreft

Molenweg 9 en 9a te Doorn

Zienswijze

Mijne heren,

Hiermede wil ik het navolgende, na overleg met de heer A. Mulder van uw gemeente, onder uw aandacht brengen:

Op 13 augustus j.l. is het (2^e) ontwerp-bestemmingsplan "Landelijk Gebied Doorn" gepubliceerd, hierin is wat m.i. betreffende Molenweg 9 / 9a sprake van omissie.

Op genoemde perceel is er sprake van twee bedrijfswoningen t.w. de nrs 9 en 9a in voornoemd bestemmingsplan is nr. 9 aangemerkt als bedrijfswoning en nr. 9a als recreatiewoning. Dit is strijd met de feitelijke omstandigheden beide nummers zijn altijd in gebruik geweest als bedrijfswoningen. Woning 9a is tot 1999 permanent bewoond geweest hetgeen ook uit de Gemeentelijke Basisadministratie dient te blijken. Ook is van deze woning afzonderlijk in 2007 de WOZ-waarde bepaald als zijnde een woning (zie bijlage) en niet als recreatiewoning. In 1999 is zowel nr. 9 als 9a door ondergetekende aangekocht (zij bijgevoegde bijlage van koopakte). In november 1999 is een reguliere bouwvergunning aangevraagd en verkregen waarbij de dakkapellen werden vergroot en de woning in zijn geheel werd gerenoveerd. De woning is sindsdien niet bewoond geweest omdat deze bedoeld is / was als dienstwoning t.b.v. een op te richten stoeterij. De vergunningprocedure m.b.t. voornoemde stoeterij heeft al met al ca 8 jaar in beslag genomen (in 2002 eerste bouwaanvraag ingediend), hierdoor is de woning aanmerkelijk langer bewoond gebleven dan oorspronkelijk het oogmerk was.

Zodra stoeterij "Geerestein" is gerealiseerd zal voornoemde woningen nr. 9a wederom dienstbaar worden gemaakt aan de bedrijfsvoering van voornoemde stoeterij.

1

Uitdrukkelijk geef ik hierbij te kennen dat nr. 9a dus als bedrijfswoning dient te worden aangemerkt en niet als recreatiewoning.

Erop vertrouwend u voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequate regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. Uit nader onderzoek en op basis van de bij zienswijze ingediende bijlagen blijkt dat er sprake is van twee woningen op het perceel. Wij hebben er goede nota van genomen dat de woning Molenweg 9a als bedrijfswoning instand blijft. Op de verbeelding verwijderen wij de functieaanduiding 'rw' en in de plaats daarvan voegen wij als bouwaanduiding het getal '2' toe. Bovendien willen we de situering van de tweede bedrijfswoning vastleggen om te voorkomen dat deze elders binnen het nieuwe bouwvlak zou kunnen worden opgericht en daarmee ook het aanzien van een 'hoofdwoongebouw' zou kunnen krijgen. Daartoe hebben we binnen het bouwvlak een begrenzing opgenomen met de functie-aanduiding (-bw) 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Conclusie

De zienswijze delen wij. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de verbeelding vervangen wij de functieaanduiding 'rw' door de maatvoeringaanduiding

met het getal '2'. Bovendien wordt binnen het bouwvlak een begrenzing opgenomen met de functie-aanduiding (-bw) 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3.42 Reclamant 3.42

Betreft

Molenweg 9

Zienswijze

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010, inzake het perceel Molenweg 9.

Oppervlakte bouwvlak

Uw gemeente heeft het voornemen een agrarisch bouwvlak op te nemen voor het perceel met een oppervlakte van ruim 1,6 hectare. Dit is een zeer groot bouwvlak, zelfs het grootste binnen het gehele plangebied. Het bouwvlak als opgenomen in het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied 1981 bedraagt 1,02 ha. Middels een vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO is in 2007 medewerking verleend aan een geringe overschrijding van dat bouwvlak. Middels het ontwerpbestemmingsplan wordt een verdere vergroting van het bouwvlak mogelijk gemaakt tot de genoemde omvang van ruim 1,6 hectare.

1

Uit het gehele bestemmingsplan blijkt niet waarom uw gemeente het gerechtvaardigd vindt om een bouwvlak van deze omvang op te nemen. In de uitgangspunten van bestemmingsplan stelt u *dat het ongewenst is om voorgrondgebonden bedrijven in het buitengebied een bouwvlak groter dan 1,3 ha. mogelijk te maken*. Beleidsmatig wordt het bestemmingsplan Buitengebied Leersum 2005 als referentie gebruikt, om binnen de gemeente met gelijke uitgangspunten te werken. Hier wordt van afgeweken voor het bedrijf van de heer Maat, zonder enige vorm van motivatie. Dit geeft rechtsongelijkheid ten opzichte van de andere agrarische bedrijven in het plangebied. Dat de heer Maat zelf heeft besloten het hele bouwplan bijna 20 meter in westelijke richting te verplaatsen, zonder daartoe afgegeven bouw- en milieuvergunning, is een persoonlijke keuze geweest en kan niet betekenen dat uw gemeente automatisch het bouwvlak hierop moet aanpassen. Ook in het kader van legalisatie is een deugdelijk onderzoek noodzakelijk. Niet gebleken is dat de bouwwerkzaamheden niet konden worden uitgevoerd volgens de verleende bouwvergunning van 2007. Nu is de ruimte tussen bedrijfsgebouwen onderling wel 30 meter, terwijl niet kan worden ingezien waarom de vergunde 13 meter niet voldoende zou kunnen zijn.

Zeker gezien de ter plaatse geldende functieaanduidingen saw-04 (open landschap) en saw-09 (verkevelingspatroon) had uw gemeente een veel duidelijkere belangenafweging moeten maken.

Het thans voorgestelde bouwvlak doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten, omdat het haaks staat op het verkevelingspatroon en het vrije doorzicht naar de Gooijerdijk fors doet afnemen. De breedte wordt meer dan verdubbeld!

Dat aan de Achterweg 2 en 2a de agrarische bouwvlakken middels dit bestemmingsplan worden gewijzigd in woonbestemmingen, wil nog niet zeggen dat het automatisch gerechtvaardigd is het bouwvlak aan de westzijde te verbreden. De oppervlakte die vervalt is kleiner en het doorzicht naar de Gooijerdijk smaller. Aan deze wijziging had een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ten grondslag moeten liggen.

Dat zeer recent, vrijdag 17 september 2010, een nieuwe aanvraag om milieuvergunning is ingediend, betekent nog niet dat er nu al voldoende zekerheid is dat deze aanvraag gehonoreerd zal gaan worden. Datzelfde geldt voor de op dezelfde dag ingediende aanvraag om bouwvergunning voor de opfok-.fok- en africhtingsstal, schuur en mestplaat.

Nu het verzoek van de heer Maat om realisatie van een 2e dienstwoning aan de uiterste noordwestzijde van het bedrijf is afgewezen door uw gemeente, is het niet noodzakelijk 'deze punt' met een oppervlakte van circa 750 m² op te nemen als bouwvlak. Dit geeft bouwmogelijkheden waar nog helemaal geen concreet plan voor is ingediend. Juist 'deze punt' bevindt zich direct in het uitzicht van onze woning.

Wij concluderen dan ook dat het bouwvlak niet op basis van de juiste ruimtelijke afwegingen tot stand is gekomen en vinden dat het bouwvlak van 1981, samen met de verkregen vrijstelling in 2007 voldoende is om de bouwplannen van de stoeterij te realiseren.

Type paardenbedrijf

De heer Maat betitelt en exploiteert zijn bedrijf als stoeterij. Dit kan worden geschaard onder een agrarisch bedrijf omdat het zich richt op het fokken van paarden met als uiteindelijk doel de verkoop ervan. Het is dus gericht op het voortbrengen van een agrarisch product. Uw gemeente kent echter de functieaanduiding 'paardenhouderij' toe aan het perceel. Onder een paardenhouderij wordt een veel breder scala aan activiteiten geschaard, die niet enkel productiegericht zijn maar ook gebruikgericht, zoals het lesgeven. De bestemming is dus ruimer dan de activiteiten die de heer Maat uitoefent en is derhalve niet overeenkomstig de feitelijke situatie. Deze wijze van bestemmen maakt het mogelijk om in de toekomst verbreding van de activiteiten te doen plaatsvinden die nadelige effecten kunnen hebben op bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking en de geluidsproductie. Zeker gezien de ligging in een stiltegebied zou dit vooraf goed beoordeeld moeten worden. De bestemming dient derhalve te worden gewijzigd in 'paardenfokkerij'.

Met vriendelijke groet,

2

3

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequate regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. Voorafgaand aan de vergunningverlening voor de sinds 2007 toegevoegde bebouwing resp. bedrijfsuitbreiding heeft de gebruikelijke, zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. Die heeft tot de conclusie geleid dat de verbreding van het bouwvlak aan de westzijde aanvaardbaar is. Hoewel niet alle benodigde, verleende vergunningen op het moment van deze overweging in het kader van het bestemmingsplan onherroepelijk zijn, is er geen aanwijzing dat die vergunningen moeten worden ingetrokken of dat lopende procedures tot andere inzichten qua bedrijfsuitbreiding zouden leiden. Bovendien zijn vrijwel alle vergunningplichtige activiteiten/bouwwerken inmiddels gerealiseerd. Eén en ander leidt uit oogpunt van inpassing en actualisering van het bestemmingsplan tot de conclusie dat alle, inclusief de onlangs gerealiseerde bebouwing binnen het nieuw te vormen bouwvlak moet worden gebracht. De nieuwe bebouwing (deels) buiten het bouwvlak laten, zoals reclamant wenst, brengt die onder het overgangsrecht. Die situatie is i.c. niet te rechtvaardigen. Concreet betekent dit dat het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan wordt gehandhaafd.
2. Wat betreft het verzoek van reclamant om het noordwestelijke deel van het bouwvlak te verwijderen, merken wij op dat wij voor het perceel Molenweg 9/9a met bestaande rechten volgens het vigerende bestemmingsplan rekening willen houden. In het bestaande plan komt ca. 1.67 ha bouwvlak toe aan de eigenaar van perceel Molenweg 9/9a. In het ontwerp-bestemmingsplan is op grond daarvan een bouwvlak van ca. 1.6 ha opgenomen. Wij zien enkel in het feit dat voor het noordwestelijke deel van het bouwvlak geen concreet bouwplan is ingediend geen reden om dit deel te verwijderen. **De eigenaar van perceel Molenweg 9/9a heeft aan de gemeente welkenbaar gemaakt dat hij dit deel van het bouwvlak wil gebruiken voor de bouw van een spermastation, dat vanwege veterinaire redenen afzijdig van het bedrijf moet worden gesitueerd.**
3. Het bedrijf is in naam een 'stoeterij'; dat is een bedrijf waar een combinatie te vinden is van merriehouderij met een opfokbedrijf en/of africhtingsstal en/of hengstenhouderij. Hierbij gaat het primair om een productiegerichte paardenhouderij met de africhtingsstal (voor de eigen paarden) als 'gebruiksgericht' element. Omdat de africhtingsfaciliteiten, zowel de binnenrijbaan als de beoogde buitenrijbaan, i.c. wel een omvang hebben die bij de hogere dressuur past, is hier sprake van een mengvorm van productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij. De in 2007 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO was ook al gericht op een breder gebruik dan de fokkerij, namelijk ook op het mogelijk maken van africhtingsfaciliteiten. Gebleken is dat

de gevraagde uitbreiding voor een toekomstgerichte bedrijfsvoering noodzakelijk is en dat aan alle milieu-eisen kan worden voldaan. De door reclamant gevreesde verkeersaantrekkende werking zal beperkt blijven, omdat het bedrijf niet is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden en instructie aan derden. Evenmin staat de verwachte geluidsproductie op gespannen voet met het beleid voor stiltegebieden; geluid afkomstig van een agrarische inrichting als deze wordt als gebiedseigen beschouwd. Ook uit de ontwerp Notitie uitvoering stiltegebiedenbeleid (2010) blijkt dat een bedrijf als het onderhavige ook na uitbreiding geen onaanvaardbare aantasting van het stiltegebied teweeg brengt.

Gelet op deze feiten is ervoor gekozen de bestemming 'Agrarisch met waarden' te handhaven met een functieaanduiding ph (paardenhouderij) binnen het bouwvlak. Daarnaast merken wij op dat een aanlegvergunning is verleend voor de realisering van een paardenbak ten westen van het bouwvlak. Via een ambtshalve wijziging hebben wij deze geregeld in het bestemmingsplan door een functieaanduiding saw-pb (specifieke vorm van agrarisch met waarden- paardenbak) op te nemen voor de buitenrijbaan buiten het bouwvlak. Op deze manier wordt een duidelijke planologische situatie gecreëerd, waarbij bouwmogelijkheden binnen een afstand van 50 meter van de woning Molenweg 11 zijn uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet. De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.43 Reclamant 3.43

Betreft

Molenweg 11 te Doorn

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënt, maatschap Doornenbal – Schimmel, Molenweg 11 in Doorn wil ik graag een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 dat ter inzage ligt tot en met 23 september 2010.

Cliënt exploiteert een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, voorzieningen en bedrijfswoning en is op grond van het ontwerpplan gelegen in het 'agrarisch gebied met waarden'. Er is een agrarisch bouwvlak toegekend, met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waarde - archeologie (WR-A4).

Vergunningensituatie

Voor het bedrijf is op 20 mei 2010 een revisievergunning verleend (kenmerk 900063875 / 8927) voor het houden van 150 melkkoeien, 114 vrouwelijk jongvee en 1 paard. Deze vergunning is op 26 augustus 2010 door een uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Raad van State geschorst, dus (nog) niet in werking. Van toepassing is derhalve de revisievergunning van 4 maart 2003 voor het houden van 61 melkkoeien, 35 vrouwelijk jongvee, 1 paard, 225 vleesvarkens, 2 dekberen en 43 zeugen met bijbehorende biggen. Op 9 januari 2009 is een melding verandering inrichting (8.1 > Wm) geaccepteerd (kenmerk 900063875 / 85) voor realisatie van twee ruwvoederopslagen, extra erfverharding en een loods / werktuigenberging. In beslissing op bezwaar is de melding in stand gebleven. Binnen enkele dagen zal een melding op grond van het Besluit landbouw milieu-beheer (Amvb) worden ingediend bij uw gemeente. Daarnaast is op 17 september 2010 een bouwvergunning verleend voor realisatie van een ligboxenstal (kenmerk 20090077).

Oppervlak en afmetingen bouwvlak

Op basis van het ontwerpplan is een bouwvlak toegekend van circa 1 hectare. Dit is kleiner dan het bestemmingsplan binnenplannen maximaal toelaat, namelijk 1,3 hectare. Client kan zich hiermee niet verenigen omdat het bouwvlak niet volstaat voor de huidige bedrijfsvoeringen de komende planperiode.

Huidige bedrijfsvoering

1

Zoals ook al is opgemerkt bij de inspraakreactie van juni 2009: ten onrechte is verzuimd de bouwvlaklijn aan de zuidzijde in een rechte lijn in te tekenen. Nu is Ier hoogte van de woning Molenweg 13 het bouwvlak een 'inham' getekend. Juist aldaar is erfverharding gelegen en een ruwvoederopslag die legaal is, zowel uit ruimtelijk als uit milieukundig oogpunt. Namelijk: voor de opslag gold geen aanlegvergunningplicht en is dus rechtens toegestaan. Zie hiervoor ook de brief van uw gemeente zoals verzonden aan cliënt op 28 januari 2009 (kenmerk 2008681 1). Deze brief is in een mondelinge toelichting op deze zienswijze ook overhandigd aan de heer A. Mulder van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Ook vanuit milieuwetgeving is deze opslag legaal. Er is namelijk op 9 januari 2009 een melding verandering inrichting (art. 8.19 WM) geaccepteerd. Uw gemeente heeft in beslissing op bezwaar (collegebesluit van 22 september 2009) de melding in stand gelaten. Dit besluit is op 21 oktober 2010 bekendgemaakt en hiertegen is geen beroep ingesteld. Deze melding is derhalve in werking getreden. Overigens zijn in deze melding tevens de realisatie van nog een kuilplaat, extra erfverharding en een loods / werktuigenberging meegenomen, dus ook deze bedrijfsonderdelen zijn daarmee voorzien van een toereikende milieubeschikking. Dit is dus wezenlijk anders dat de bewoner van Molenweg 13 steeds richting uw gemeente beweerd!

Mede gezien het feit dat deze opslag meer dan 250 m' omvat, is het gerechtvaardigd deze opslag binnen het bouwvlak op te nemen, omdat anders sprake is van overgangsrecht. Hiervoor zijn geen zwaarwegende argumenten te bedenken, omdat de situatie legaal is vanuit milieu en ruimtelijke ordening. De argumentatie van de bewoner van Molenweg 13 dat het niet 'zinnig' is aldaar een bouwvlak op te nemen treft geen doel. Immers, de milieuwetgeving bepaalt of een plan aldaar ontwikkeld kan worden. Dat er bijvoorbeeld geen dierenverblijf kan worden gebouwd is geen reden helemaal geen

bouwvlak op te nemen. Naast de huidige functie zou een opslagruimte prima mogelijk zijn en zelfs bijdragen aan een afschermende werking ten aanzien van het aspect geluidhinder. De beredenering van uw gemeente dat de afstanden dan te kort zijn is onjuist en niet gebaseerd op deugdelijk onderzoek.

Ditzelfde geldt voor de aanwezige schuur ten zuiden van de ruwvoederopslag. Deze schuur is al zeer lang aanwezig en het gebruik ervan is opgenomen in de vigerende vergunning van 4 maart 2003 als zijnde agrarische berging / opslagruimte. Ook hiervoor geldt dus er bestaande milieurechten. Nu deze schuur sterk aan vervanging toe is, dient uw gemeente hiervoor wel de planologische mogelijkheden te bieden. Dat deze schuur binnen 50 meter van de woning aan de Molenweg 13 is gelegen doet niet ter zake zoals de bewoner stelt, omdat het gebruik ervan legaal is. Ook het argument geluid is geen reden er op voorhand geen bouwvlak voor op te nemen. Immers, bij vervanging moet een nieuwe milieumelding worden gedaan en zal geluid worden getoetst. De milieuwetgeving bepaalt dan wat vergunbaar is. De schuur kan ook prima worden gebruikt zonder dat daar (interne) transportmiddelen met motoren voor ingezet moeten worden.

Aankomende bedrijfsvoering

Uw gemeente heeft het bouwvlak enigszins vergroot aan de zuid westzijde. Cliënt heeft echter het voornemen extra ruwvoederopslag te realiseren op dat deel en wenst, waar mogelijk, zoveel mogelijk rekening te houden met het uitzicht van de bewoners aan de Molenweg 17. In de melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer (welke volgende week zal worden ingediend bij uw gemeente), is deze opslag meegenomen. De melding is voorzien van een geluidonderzoek, waaruit u zal blijken dat er vanuit milieuwetgeving geen overwegende bezwaren zijn op dit punt. Het inkuilen valt namelijk onder een incidentele bedrijfssituatie (IBS) waarvoor niet de reguliere geluidnormen van toepassing zijn. Het zogenoemde '12-dagencriterium' is hierop van toepassing. Aangezien de acceptatietermijn van deze melding is gelegen binnen een maand na indiening en dit geen appelabel besluit is, is de milieusituatie voor de aankomende bedrijfsvoering juridisch een feit en dus is sprake van een concreet gegeven. Van belang is tevens dat deze ruw voederopslag absoluut noodzakelijk is om het bedrijf in de toekomst te kunnen blijven exploiteren.

Door de bedrijfswijziging en omschakeling naar een gespecialiseerde melkrundveehouderij is het noodzakelijk de voeropslag verder uit te breiden. Verruiming is aan de orde gezien de groeiende veestapel en 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 hoogproductieve 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.

Tot slot dient te worden vermeld dat op 3 augustus 2010 een aanvraag om aanlegvergunning voor de ruwvoederopslagen bij uw gemeente is ingediend (kenmerk IO.WB.1166). Ik ben van mening dat deze vergunning dient te worden verleend omdat wordt voldaan aan het aanlegvergunningstelsel als opgenomen in het voorbereidingsbesluit van februari 2010, welke ten tijde van het indienen van de aanvraag van

toepassing was. Hier is dus sprake van een concreet plan, waarvoor de aanvraag reeds bij uw gemeente is ingediend.

Clïënt hecht er waarde aan te benadrukken dat er geen enkele andere optie voor het bedrijf is om zich te ontwikkelen dan enkel aan de zuidwestzijde. Namelijk: de landbouwgrond aan de oostzijde is niet in het eigendom en aan de andere zijden is het eigendom van diverse burgers. Het bedrijf is omgeven door drie burgerwoningen, maar is al sinds de jaren 1700 gevestigd op deze locatie. Hiermee moet rekening worden gehouden, zeker in de belangenafweging op grond van ruimtelijke ordening.

Daarnaast is het logistiek gewenst om de uitbreiding van de ruwvoeropslag dicht nabij de nieuwe ligboxenstal te realiseren. Met de aangegeven bedrijfsopzet kan een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering worden gegarandeerd in de komende planperiode. In de toelichting van het plan benadrukt u ook dat de grondgebonden landbouw een belangrijke rol speelt als beheerder van het landelijk gebied. Gezien het bovenstaande kan niet worden ingezien waarom een bouwvlak van 1,3 hectare niet zou kunnen worden toegekend aan het bedrijf.

2

Bouwvlak 'wonen' Molenweg 13 en 15

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor de woningen aan de Molenweg 13 en 15 enkel overgangsrecht. U bent nu voornemens positieve bestemmingen toe te kennen aan beide percelen. In een afzonderlijke zienswijze heeft mts. Doornenbal - Schimmel aangegeven waarom dit voor de woning aan de Molenweg 13 op grote planologische bezwaren stuit. Geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ik zal dat in deze zienswijze niet herhalen, maar de inhoud ervan moet hier als ingelast worden beschouwd.

3

Ten aanzien van de woonbestemming aan de Molenweg 15 is het van belang dat het bouwvlak op een gewijzigde manier wordt ingetekend om te voorkomen dat er een juridische bouwmogelijkheid ontstaat voor woondoeleinden op kortere afstand van het bedrijf. Nu is dat namelijk in bepaalde opties misschien wel mogelijk, hetgeen direct tot beperkingen zou leiden voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheid van het bedrijf van cliënt en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Mede gezien het feit dat de woning thans onder het overgangsrecht valt, rechtvaardigt dit een stringente beoordeling. Uitbreiding naar het zuiden lijkt niet bezwaarlijk. Hiermee kunnen de bewoners hun gewenste vergroting van de woning realiseren en worden alle zoveel mogelijk belangen gerespecteerd. Gesproken is over het toekennen van de aanduiding 'opslag' aan de bijgebouwen. Hierin kan cliënt zich vinden.

4

Inhoud (bedrijfs) woning

De huidige monumentale agrarische bedrijfswoning heeft een inhoud van ruim meer dan 600 m³. Uw gemeente geeft aan dat bij burgerwoningen bij recht het meerdere kan worden toegekend tot de huidige inhoud. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt dit beleid niet. Dat bevreemdt mij ten zeerste. Juist een grote burgerwoning in het buitengebied heeft veel meer impact op het landschap dan een bedrijfswoning op een agrarisch bouwvlak. Immers bij een agrarisch bedrijf zijn veel meer gebouwen aanwezig met veelal een veel groter volume, dus de woningen bij een agrarisch bedrijf vallen minder

5

op in het landschap dan een burgerwoning in het buitengebied met een beperkt aantal bijgebouwen. Deze beredenering kan dus niet worden gevolgd en dient aangepast te worden, zodat dit beleid ook geldt voor de bestaande agrarische bedrijfswoningen met een grotere inhoud.

Onduidelijk is het voor cliënt of artikel 28.1 een oplossing biedt voor de bestaande situatie. Immers, de woning dateert van 1779 en daar is geen bouwvergunning van beschikbaar. Voorkomen dient te worden dat cliënt geen identieke woning ter vervanging kan bouwen (al dan niet als gevolg van een calamiteit). Ook de meerwaarde van het thans aanwezige monumentale karakter kan nimmer op eenzelfde wijze tot uiting worden gebracht in een nieuwe woning van 600 nr.

Archeologie

Mijns inziens is de bescherming van de archeologische waarden op zich niet onterecht en dient uw gemeente hiermee ook rekening te houden op grond van andere wet- en regelgeving. Echter, op grond van het ontwerpplan geldt de beschermingsstatus voor archeologische waarden ook binnen het agrarische bouwvlak en daarmee ook het aanlegvergunningstelsel. Dit is niet te rechtvaardigen. Immers het bouwperceel van een agrarisch bedrijf is bestemd voor de realisatie van gebouwen, verhardingen en aanleggen van voeropslagen.

Bij de realisatie van dergelijke voorzieningen en gebouwen (en funderingen) wordt de grond nagenoeg altijd dieper dan 30 centimeter geroerd, indien voor al deze activiteiten een aanlegvergunning moet worden aangevraagd ontstaan niet werkbare situaties en moeten onnodige administratieve handelingen / procedures worden doorlopen. Daarnaast zijn met dergelijke procedures, vanwege onder meer de leges en de kosten van het advies van de provinciaal adviseur, onnodig hoge kosten gemoeid. Ik verzoek u dan ook om binnen het bouwperceel geen beschermingszone voor archeologische waarden op te nemen, omdat dit een belemmering vormt voor de doelstellingen van een agrarisch bouwperceel. Artikel 23.3.2 dient dan ook als zodanig te worden aangepast.

6

Voor het ophogen en egaliseren van gronden, waarvoor een aanlegvergunningplicht gaat gelden, is geen maatvoering opgenomen. Artikel 23.3.1 insinueert nu dat dit bij elke cm. oppervlakte of hoogte al aan de orde is. Dit lijkt mij niet de bedoeling en ook niet redelijkerwijs handhaafbaar. Geldt dit ook voor het aanvullen van drassige, lage stukken delen in een perceel landbouwgrond? Uit het bestemmingsplan blijkt namelijk niet wat de gemeente exact bedoeld met normale agrarische werkzaamheden. Dit is wel van belang om in de toekomst onduidelijkheid te voorkomen.

7

Wijzigingsbevoegdheid

Gezien diverse (vertrouwelijke) ontwikkelingen en omstandigheden wordt verzocht om het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het definitieve plan voor eventuele verplaatsing van dit specifieke (grondgebonden) agrarische bedrijf naar een positie aan de Pittesteeg, circa op de helft ervan op circa 350 meter van de hoek met de Gooijerdijk. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid kan, mocht dit moment zich daadwerkelijk aandienen, concreet worden verzocht hierom. Gezien de specifieke situatie is het gewenst hiervoor nu al een planologische mogelijkheid te bieden waaruit uiteraard

8

in een later stadium exacte toetsing zal plaatsvinden, waarbij alle verschillende ruimtelijke belangen worden afgewogen.

Functieaanduiding 'intensieve veehouderij (iv)'

Uw gemeente heeft in het ontwerpplan de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen voor het bedrijf van cliënt. Gezien het verzoek tot vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de melkrundveehouderij, in combinatie met de ligging van het bedrijf in het extensiveringsgebied heeft tot gevolg dat deze functieaanduiding dient te vervallen.

9

Verzoek en conclusie

Ik verzoek u de vaststelling van het bestemmingsplan deze zienswijze te verwerken. Mochten er nog vragen zijn, dan zijn cliënt en ik altijd bereid tot een nadere toelichting te geven. Graag ontvang ik een bewijs van ontvangst.

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequate regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. Bij de afweging welke oppervlakte en vorm het bouwvlak op perceel Molenweg 11 dient te krijgen in het nieuwe bestemmingsplan sluiten wij aan bij het gestelde over het bouwvlak in de Commentaarnota.

Gelet op de feiten en argumenten die in de zienswijze t.a.v. de bestaande bedrijfsvoering worden opgevoerd, wordt de 'inham' aan de zuidzijde van het bouwperceel, die in het ontwerp buiten het bouwvlak is gehouden, bij het bouwvlak getrokken. Er is geen reden verschil te maken met de situatie ter hoogte van woning Molenweg 15, waar erfverharding en opslag ook binnen het bouwvlak zijn opgenomen. Hiermee wordt ook aangesloten bij het uitgangspunt dat in principe alle bouwwerken, inclusief mest- en sleufsilos, binnen het bouwvlak worden geconcentreerd. Ook wordt hiermee zeker gesteld dat de nieuwe werktuigenloods geheel binnen het bouwvlak is gelegen. Via de milieuregeling is voldoende gegarandeerd dat binnen een afstand van 50 meter van de woning Molenweg 13 geen 'milieuhinderlijke' activiteiten kunnen plaatsvinden.

De los van het bouwperceel gelegen schuur aan de zuidkant blijft buiten het agrarisch bouwvlak gelegen en zal onder het overgangsrecht worden gebracht. Het feit dat het gebruik van de schuur, die overigens een vervallen indruk maakt, in de bestaande milieuvergunning is opgenomen, wil niet zeggen dat die daarmee automatisch binnen het bouwvlak moet worden gebracht. De ligging t.o.v. de woning Molenweg 13, de 'perifere' ligging t.o.v. de overige bedrijfsonderdelen en de ligging in

het open landschap maken uitbreiding van het bouwvlak om de schuur uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt ongewenst.

2. De noodzaak van uitbreiding van de ruwvoeropslag om bedrijfseconomische en bedrijfshygiënische redenen kunnen wij onderschrijven, waarbij wij ervan uitgaan dat er milieutechnisch daadwerkelijk ruimte voor uitbreiding van het bedrijf zal zijn. De situering van de uitbreiding van de ruwvoeropslag aan de zuidwestzijde van het bestaande bouwperceel zien wij, zoals ook mag blijken uit de verleende aanlegvergunning, gegeven de beperkte ruimtelijke mogelijkheden als een aanvaardbare oplossing. Wij willen echter voorkomen dat met een uitbreiding van het bouwvlak in zuidwestelijke richting tevens de mogelijkheid wordt gecreëerd in de toekomst bebouwing op te richten anders dan de bouwwerken voor de ruwvoeropslag. Hiervoor geldt feitelijk hetzelfde als voor de veldschuur: uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt achten wij het ongewenst dat bebouwing in zuidwestelijke richting in principe mogelijk wordt gemaakt. Om de ruwvoeropslag wel mogelijk te maken en planologisch te verankeren kiezen wij, gelet op het voorgaande, voor het opnemen van een extra bouwvlak aan de Pittesteeg, dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11. Het aanleggen van een pad om dit extra bouwvlak te kunnen bereiken past binnen de bestemmingsomschrijving 'agrarische bedrijvigheid' van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het aanleggen van een pad valt in dit geval onder het normale beheer en onderhoud en is daarmee niet omgevingsvergunningplichtig. De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding. Wij vinden dat deze oplossing i.c. te rechtvaardigen is vanwege de zeer nabij gelegen burgerwoningen Molenweg nrs. 13 en 15. Elders in het plangebied is een zodanige, vergelijkbare situatie niet te vinden. Wij komen hiermee tevens deels tegemoet aan de zienswijze van de bewoners van Molenweg 13.
 Door bovenstaande oplossingen ontstaat een bouwvlak van ca 1 ha groot. Met de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6.1 mag het bouwvlak onder voorwaarden in beperkte mate worden vergroot of qua vorm worden veranderd. Hiermee wordt de nodige flexibiliteit geboden bij eventuele toekomstige uitbreidingsplannen. Verder verwijzen wij naar het gestelde in de Commentaarnota onder Overwegingen punt 2.
3. Voorzover de zienswijze betrekking heeft op perceel Molenweg 13 merken wij het volgende op. Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde van perceel Molenweg 13 passen wij aan, mede als gevolg van het amendement Voor de bergingen en paardenstallen aan de noord- en oostzijde nemen wij de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' op. Voor het overige van de reactie op de zienswijze inzake perceel Molenweg 13 wordt verwezen naar de afzonderlijk door reclamant ingediende, uitgebreide zienswijze.
4. Voorzover de zienswijze betrekking heeft op perceel Molenweg 15 merken wij het volgende op. Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde van perceel Molenweg 15 vergroten wij variërend van 2.75 meter tot maximaal 3.30 meter, zodat de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing van Molenweg 11 nog exact 25 meter bedraagt.

Het resterende deel van de berging aan de woning van ca 24 m² geven wij de aanduiding 'opslag' op de verbeelding, dit ter borging van de minimaal vereiste afstand van 25 meter van de bedrijfsbebouwing Molenweg 11 tot de woonfunctie op het perceel.

De schuur van 43 m² waarvoor in juni 2009 een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, vervolgens dezelfde maand nog is ingetrokken, maar die inmiddels vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan wel is gebouwd, willen wij ook positief bestemmen door middel van de aanduiding 'opslag' op de verbeelding. De reden hiervoor is dat deze schuur buiten het woonbestemmingsvlak valt en dat we die bestemming niet kunnen opschuiven richting perceel Molenweg 11.

Tevens nemen wij in de regels een bepaling op dat bij uitbreiding van de woning en bij vervangende nieuwbouw de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet mag worden belemmerd.

5. In artikel 28 lid 1 van het ontwerp-bestemmingsplan is geregeld dat de bestaande afmetingen, die rehtens tot stand zijn gekomen, als maximum zijn toegestaan. In dit geval wordt aangenomen dat iets wat eeuwen geleden is ontstaan, rehtens is ontstaan. Na een eventuele calamiteit waarbij de woning teniet zou gaan, mag deze worden teruggebouwd tot die eerder (rehtens) tot stand gekomen inhoud. Het bezwaar van reclamant wordt ondervangen door artikel 28 lid 1.
6. Voorzover de zienswijze betrekking heeft op de archeologische onderzoeksverplichting binnen het bouwvlak, verwijzen wij naar par. 2.9 van de Algemene beantwoording zienswijzen.
7. Wij achten het niet noodzakelijk om maatvoering met betrekking tot dergelijke omgevingsvergunningen op te nemen. De genoemde voorbeelden zoals het aanvullen van lage drassige delen zoals bij een inrit en een waterbak beschouwen wij als behorend tot het normale beheer en onderhoud waarvoor geen vergunning is vereist.
8. Zodra in de (nabije) toekomst een concreet plan tot verplaatsing wordt ingediend, kan op dat moment de afweging plaatsvinden of medewerking mogelijk is. Als medewerking kan worden verleend, is een partiële herziening van het bestemmingsplan daarvoor de meest geëigende weg. Het opnemen van een aparte wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsregels is niet aan de orde.
9. Hoewel de bestaande milieuvergunning van 4 maart 2003 nog in werking is, die immers ook betrekking heeft op intensieve veehouderij-activiteiten, is inmiddels voldoende komen vast te staan dat de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering geheel op de melkveehouderij is en zal worden gericht.
De aanduiding 'intensieve veehouderij' voor het betreffende perceel wordt van de verbeelding verwijderd.

Conclusie

De zienswijze delen wij voorzover deze betrekking heeft op de onderdelen 1, 2, 3, 4, 5 en 9. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Op de verbeelding trekken

we de grens van het bouwvlak ter hoogte van perceel Molenweg 15 in een rechte lijn door, zodat de bestaande ruwvoerslag en werktuigenberging binnen het bouwvlak van Molenweg 11 vallen. De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding. Aan de Pittesteeg nemen wij een extra bouwvlak op dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.

De aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderen wij van de verbeelding.

Mede n.a.v. de zienswijze van de eigenaar van perceel Molenweg 15 vergroten wij het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde van woning Molenweg 15 variërend van 2.75 meter tot maximaal 3.30 meter. Aan het overige deel van de aanwezige berging aan de noordzijde van deze woning en aan de vrijstaande schuur ten oosten van de woning kennen wij de functie-aanduiding 'opslag' toe. Beide bijgebouwen vallen buiten de woonbestemming.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde van perceel Molenweg 13 passen wij aan, mede als gevolg van het amendement. Voor de bergingen en paardenstallen aan de noord- en oostzijde nemen wij de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' op.

In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder a van de regels nemen wij Molenweg 15 op met een inhoud van 580 m³, waarbij wij de volgende noot opnemen: 1) de inhoud van de woning mag worden vergroot tot maximaal 600 m³, mits daarbij de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf Molenweg 11 niet wezenlijk worden aangetast.

3.44 Reclamant 3.44

Betreft

Molenweg 13 te Doorn

Zienswijze

L.S.,

Naar aanleiding van het op 13 augustus j.1. gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010" het navolgende:

Blijkens voornoemd ontwerpbestemmingsplan is het bouwblok t.b.v. de maatschap Doornenbal (Molenweg 11) uitgebreid in zuidelijke richting, dit in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2009".

Deze uitbreiding geschiedt over de volle diepte van het toegekende bouwblok van Molenweg 13 waardoor, gezien de bestemming van het vergrote bouwblok, aanzienlijke vermogensschade ontstaat. Het westelijk uitzicht van mijn woning richting Pittesteeg wordt in sterke mate aangetast door op deze wijze planologisch te voorziene bebouwing.

Dit zal leiden tot een vermogensclaim mijnerzijds vanwege de te verwachten optredende planschade.

Er is voorhands een alternatief aanwezig wat niet leidt tot aantasting van het oppervlakte van het thans toegekende bouwblok maar wel aanzienlijk minder belastend (in de zin van vermogensschade) is voor de woningen Molenweg 13 en 17.

Ook milieutechnisch zal dit voordelen opleveren daar de maatschap in de dagperiode een langtijdge- middeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) is vergund van 40 dB(a) (zie bijgaande uitspraak ABRvS d.d. 26 augustus 2010, zaaknummer 201006479/2/M2). Dit daar de benodigde rijroutes zich dichters zullen bevinden t.o.v. Molenweg 13 bij een zuidelijke uitbreiding van het bouwblok als bij de onderstaand voorgestelde westelijke uitbreiding hiervan.

1

Vanaf de thans aanwezige garage van Molenweg 13 een lijn evenwijdig aan de perceelgrens doortrekkende totdat het bouwblok zoals nu voorgesteld wordt gesneden en daarbij het deel te laten vervallen wat zich (zuidelijk) onder deze lijn bevindt. En dit vervallen deel verplaatsen naar de bosrand (90°draaien zie dubbel gearceerd deel op bijgaande schets). Dan ontstaat er m.i. een veel acceptabeler oplossing voor alle betrokken partijen.

- het bestaande uitzicht van Molenweg 13 blijft naar het westen toe intact;
- landschappelijk gezien zal vanaf de Pittesteeg gezien een aanzienlijk minder ontsierend beeld ontstaan, doordat de breedte van het bouwblok vanaf die zijde zichtbaar met meer dan de helft wordt gereduceerd. De uitbreiding vindt gezien vanaf de Pittesteeg in de diepte plaats en niet in de breedte waardoor aanzienlijk minder belastend voor het landschap;
- de uitbreiding op deze wijze vindt plaats langs een dichtbegroeide bosrand waar voornamelijk naaldbomen en dicht struikgewas groeit dus is niet belastend voor het uitzicht van Molenweg 17 (valt geheel achter het dichtbegroeide bos weg zie bijgaande foto's). Een en ander sluit overigens prima aan op de op 6 maart j.1. gerealiseerde uitweg naar de Pittesteeg, welke overigens zonder aanlegvergunning **illegaal** is aangelegd (zie bijgaande foto's);
- de afstand tot het woonhuis Molenweg 17 bedraagt op deze plaats 86 mtr en voldoet ruimschoots aan de afstandseisen;
- ook de vorm van het bouwblok is rationeler dan het nu voorgestelde;
- aangezien in het nieuwe bestemmingsplan alle voorzieningen binnen het bouwblok dienen te worden gesitueerd mag ik er vanuit dat de kuilvoerhopen en het **illegale bouwbedrijf** van M. Doornenbal (waartegen reeds jaren zonder resultaat wordt geprotesteerd bij de gemeente) verdwijnen uit het inspringende deel in het bouwblok t.o.v. Molenweg 13 (ook aangegeven op bijlage).

2

Erop vertrouwend u voldoende mate te hebben geïnformeerd, verblijf ik

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequa-

te regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. Wij verwijzen hiervoor naar de overweging bij de zienswijze van reclamant 3.43. Zoals daar gesteld willen wij voorkomen dat met een uitbreiding van het bouwvlak in zuidwestelijke richting tevens de mogelijkheid wordt gecreëerd in de toekomst bebouwing op te richten anders dan de bouwwerken voor de ruwvoeropslag. Uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt achten wij het ongewenst dat bebouwing in zuidwestelijke richting in principe mogelijk wordt gemaakt. Om de toekomstige ruwvoeropslag wel mogelijk te maken en planologisch te verankeren kiezen wij voor het opnemen van een extra bouwvlak aan de Pittesteeg, dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.
2. De erfverharding en ruwvoederopslag in de 'inham' van het bouwvlak te Molenweg 11 zijn legaal aangelegd. Voorts wordt hier verwezen naar de overweging bij de zienswijze van reclamant 3.43. Het bouwvlak wordt aangepast, waardoor deze onderdelen binnen het bouwvlak komen te vallen. Ter hoogte van de entree van Molenweg 13 creëren we een extra afscheiding binnen het bouwvlak van Molenweg 11 met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bedrijfsgebouwen uitgesloten'.
Op perceel Molenweg 11 is geen bouwbedrijf toegestaan, dus ook niet binnen het bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft het onderdeel 1 en 2 gedeeltelijk.

Op de verbeelding trekken we de grens van het bouwvlak ter hoogte van het perceel Molenweg 15 in een rechte lijn door, zodat de bestaande ruwvoeropslag en werktuigenberging binnen het bouwvlak van Molenweg 11 vallen. Ter hoogte van de entree van Molenweg 13 creëren we een extra afscheiding binnen het bouwvlak van Molenweg 11 met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bedrijfsgebouwen uitgesloten'.

De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding.

Aan de Pittesteeg nemen wij een extra bouwvlak op de verbeelding op, dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.

3.45 Reclamant 3.45

Betreft

Molenweg 13

Zienswijze

Geachte raadsleden,

Hierbij willen wij een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010, inzake het perceel Molenweg 13.

Toekennen woonbestemming

Uw gemeente is voornemens een woonbestemming toe te kennen aan het perceel Molenweg 13. Op grond van het vigerende bestemmingsplan valt de woning onder het overgangsrecht. Het toekennen van een woonbestemming is de omzetting van een tijdelijk woonrecht naar een permanent woonrecht. In deze situatie kan sterk worden betwist of dat wel is toegestaan op grond van een goede ruimtelijke ordening. Immers, de woning is gelegen op zeer korte afstand van onze veehouderij en in de EHS. U geeft in het bestemmingsplan aan dat legaal gebouwde burgerwoningen positief bestemd worden in dit bestemmingsplan, *indien de ligging en kwaliteit dit rechtvaardigen*. Dat klopt dus niet met elkaar.

Het verschil met de woning aan de Molenweg 15 is dat volgens de bewoner van Molenweg 13 deze woning minder bescherming toekomt tegen geluidhinder, op basis van de aan ons verleende milieuvergunning van maart 2003 en de uitspraak van de Voorzieningenrechter van 26 augustus 2010 (201006479/M2/2). Juist het aspect geluid is erg van belang voor het al sinds de jaren 1700 gevestigde agrarische bedrijf van ons. Daarnaast zijn de bewoners van de Molenweg 15 bereid om een eventuele uitbreiding van de woning in de toekomst zodanig te realiseren dat rekening wordt gehouden met de belangen van ons gevestigde agrarische bedrijf. Daarnaast is uw gemeente voornemens op de bijgebouwen op het noordelijk deel van het erf te bestemmen als 'opslag' waardoor ook hier een passende oplossing kan worden gevonden voor beide partijen. Met de familie Van Marle hebben wij hierover overleg, in tegenstelling tot de bewoners van de Molenweg 13 die al jarenlang stelselmatig op allerlei manieren onze bedrijfsvoering proberen te frustreren. Ook uit de inspraakreactie op het voorontwerp van hun blijkt dat zij de woning in westelijke richting willen uitbreiden en daarbij dichterbij ons bedrijf komen, hetgeen direct een effect heeft op geluid en geur.

1

Gezien deze aspecten had uw gemeente ten aanzien van deze woning een veel betere belangenafweging moeten maken in plaats van het toekennen van een permanente positieve bestemming aan Molenweg 13. Wellicht is dan met succes door ons een planscha-declaim in te dienen. Een persoonsgebonden overgangsrecht had veel meer in de rede gelegen.

2

Uitbreiding / vervanging woning

Voor de woning aan de Molenweg 13 geldt volgens uw opgaaf een bestaande inhoud van 265 m³. U wilt het toestaan deze woning te kunnen vergroten naar 600 m³. Gezien de ligging ten opzichte van een lang bestaand agrarisch bedrijf met een bouwvlak, had uw gemeente beter moeten overwegen of uitbreiding wel wenselijk is (zeker als u het standpunt handhaaft dat een positieve bestemming wordt opgenomen). Zoals bovengenoemd omschreven staat nagenoeg elke uitbreiding op gespannen voet met de gevestigde veehouderij. Zeker een uitbreiding naar het westen. Nu de bewoners beschikken over een relatief veel grond aan de zuidzijde van het pand, is dat een veel logischere

optie. Daarbij komt dat uw gemeente in het bestemmingsplan zelf heeft aangegeven dat *woningen in de EHS zo veel mogelijk strak begrensd worden*, maar geeft daar nu geen uitvoering aan.

3

Door het nu toegekende bouwvlak is het mogelijk de woning uit te breiden richting de veehouderij. Zelfs vervanging is juridisch overal binnen het bouwvlak mogelijk (dus de 2-onder-1 kap woning kan zelfs vrijstaand worden teruggebouwd!). Dit levert directe beperkingen op voor ons agrarisch bedrijf, omdat de geluidbelasting dan mogelijk hoger wordt en binnen de geurcontouren van onze dierverblijven wonen wordt toegestaan. Dit is direct in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er had dan ook een strakke begrenzing moeten worden opgenomen, dan wel een extra toetsingsmoment bij een concrete bouwaanvraag, zoals een ontheffing of nadere eis in het bestemmingsplan (onder artikel 16). Veel gemeente geven aan dat bij vervanging van een woning niet overal willekeurig binnen het bouwvlak mag worden herbouwd.

Op dit aspect wordt ook nader ingegaan in de zienswijze die door ons is ingediend ten aanzien van ons eigen perceel aan de Molenweg 11.

4

Oppervlakte bijgebouwen

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan kent uw gemeente bij recht 102 m² bijgebouwen toe op het perceel. Wij bestrijden ten zeerste dat deze oppervlakte van bijgebouwen op dit moment op het perceel aanwezig is. Uiteraard kunnen wij u voorzien van metingen en foto's, maar wij zijn van mening dat u als gemeente zelf zult moeten bepalen wat het feitelijke aantal m² dan wel is. U had naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp van deze bewoners al een twijfel moeten hebben en zorgvuldiger onderzoek moeten doen naar de feitelijke situatie. Immers, in de schriftelijke inspraakreactie (inspreker 4.29) doen zij een opgaaf van 102,1 m². Vervolgens hebben zij digitaal op 23 juni 2009 (inspreker 5.21) aangegeven dat er bijgebouwen aanwezig zijn met een oppervlak van 184 m². En in een ingediende bouwaanvraag in juni 2010 (bekend onder nr IOWB0834) rept men over 136,1 m². AI met al voldoende redenen om de situatie ter plaatse na te meten.

Daarbij komt dat volgens hun opgaaf paardenstal 2 (waar niet eens een paard rechtop in zou kunnen staan) is gerealiseerd in 1995. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend, mede nu een bouwvergunning hiertoe ontbreekt en geen sprake is van overgangrecht. Handhaving is veel meer voor de hand liggend dan simpelweg legalisatie zonder dat daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Wij verzoeken u deze zienswijze te verwerken in het definitieve plan en ons te informeren over uw besluit.

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequa-

te regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. In beginsel worden alle bestaande burgerwoningen uit het overgangsrecht gehaald. In dit geval is geen wezenlijk andere situatie aan de orde dan voor de belendende woning Molenweg 15. Het enige verschil is dat een deel van het beoogde perceel met woonbestemming binnen 50 meter van bedrijfsgebouwen met rundvee is gelegen en op nog kortere afstand van ruwvoeropslag. Wij achten een persoonsgebonden overgangsrecht i.c. een te zware inperking van planologische mogelijkheden. Nu de bestaande woning buiten de 50 metergrens valt, ligt een beperking voor bouwen binnen het woonbestemmingsvlak in de rede. Daartoe nemen we in de regels een bepaling op dat bij uitbreiding van de woning en bij vervangende nieuwbouw de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet mag worden belemmerd.
2. en
3. Binnen de woonbestemming houden we rekening met de bedrijfsvoering op perceel Molenweg 11 (zie overweging onder punt 1). Gelet op de inhoud van de bestaande woning is het ongewenst en onnodig vergroting dan wel vervanging van de woning onmogelijk te maken. Het is volgens ons voldoende de nadere bepaling in de regels op te nemen.
4. De zienswijze geeft op dit punt geen aanleiding de in de bestemmingsregels opgenomen maximale oppervlakte te herzien. Wij verwijzen hiervoor tevens naar de Commentaarnota onder de overweging bij inspraakreactie 4.29. Wel wordt in de regels opgenomen dat het totale oppervlak aan bijgebouwen inclusief de bij dit adres behorende niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en paardenstallig in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden' is.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft de onderdelen 1, 2, 3 en 4 gedeeltelijk. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder a van de regels nemen wij Molenweg 13 op met een inhoud van 265 m³, waarbij wij de volgende noot opnemen: 1) de inhoud van de woning mag worden vergroot tot maximaal 600 m³, mits daarbij de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf Molenweg 11 niet wezenlijk worden aangetast.

In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder e van de regels nemen wij voor Molenweg 13 de volgende noot op: 1) inclusief de bij dit adres behorende niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging respectievelijk paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur'.

3.46 Reclamant 3.46

Betreft

Molenweg 15 te Doorn

Zienswijze

Geachte heer Mulder,

Hierbij maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan buitengebied Doorn (ontwerp 2010-08-13). De genoemde punten zijn ook met u besproken op dinsdag 14 september jl.

Zoals bij u bekend is het bedrijf Molenweg 11 en de woning Molenweg 15 zeer dicht op elkaar gebouwd. Zowel de heer Doornebal, Molenweg 11, heeft plannen om het bedrijf verder te ontwikkelen, als wij, de bewoners van Molenweg 15, hebben plannen om de woning verder uit te breiden. Wij hebben Molenweg 15 gekocht in 2009 met het idee om de woning te vergroten, zodat wij met 3 kinderen daar kunnen wonen. Momenteel liggen de kinderen bij elkaar op de kamer wat een situatie is die wij graag in de nabije toekomst willen veranderen. Door alle discussie rondom onze woning zijn onze mogelijkheden in het voorliggende ontwerp zodanig beperkt dat ons geen andere keus is dan bezwaar te maken tegen het plan.

In onze overwegingen willen wij nadrukkelijk rekening houden met de belangen van de heer Doornebal. In overleg met hem zijn wij dan ook tot een aantal mogelijkheden gekomen waardoor de belangen van beide partijen elkaar niet in de weg staan.

De heer Doornebal heeft in de eerdere inspraakronde verzocht om het bouwvlak te beperken tot de voorgevel van de woning. Echter, onze bebouwing is in de huidige situatie meer naar voren gebouwd. Deel van deze uitbouw heeft de bestemming wonen, een deel is in gebruik als berging. Voor deze uitbreiding is door de gemeente een vergunning verleend in 2000. Het deel van de woning wat als woonbestemming is goedgekeurd willen wij graag als woning in gebruik houden. Daarom verzoek ik u hierbij dit deel van ons terrein ook als bouwvlak aan te merken. Daarnaast willen we graag de mogelijkheid hebben de uitbouw 3 meter richting het westen uit te bouwen. Hiermee komen we niet dicht bij het bedrijf van Molenweg 11 en schaadt dit dus ook niet het belang van de heer Doornebal. Aangezien de uitbreiding nodig is om slaapkamers op de eerste verdieping te creëren, ontkomen wij niet aan een extra volume op de begane grond. Om e.e.a. toch passend te maken hebben wij de extra ruimte bij de voordeur, zoals genoemd in de vorige paragraaf, nodig om o.a. de trap kwijt te kunnen. De exacte situatie is aangegeven op bijgevoegde schets.

2

Door het naar achteren schuiven van de grens van het bouwvlak valt de schuur, gelegen aan de noordoost zijde van onze tuin niet meer binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het voorliggende plan. De heer Doornebal heeft geen bezwaar tegen een schuur op die locatie, zolang deze geen woonbestemming krijgt. Deze schuur is puur in gebruik als opslag. Hierbij verzoeken wij u het plan zodanig aan te passen dat dit bijgebouw zonder woondoelstelling daar gesitueerd kan blijven. Tijdens ons gesprek heeft u aangegeven dit gebied als opslag aan te willen merken. In de inspraakronde voor het concept bestemmingsplan heeft de eigenaar van Molenweg 11 reeds aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben, aangezien dit geen beperking oplevert voor zijn bedrijf. In bijgevoegde schets is met arcering aangegeven waar de schuur is gelokaliseerd. Zie ook bijgevoegde foto.

3

Als derde punt verzoeken wij u het oppervlakte voor de bijgebouwen te verruimen tot 85 m². Naast de schuur (ca 30 m²) hebben wij achter in de tuin (zuidoost hoek) een berging staan (ca 28 m²). Tevens zijn wij door het voorliggende plan genoodzaakt onze verbouwing verder naar achteren te situeren. Hierdoor kan de extra verdieping niet gebouwd worden boven de bestaande aanbouw, waardoor wij niet binnen de maximale inhoud van 600 m³ blijven. Door het deel wat nu in gebruik is als berging ook als zodanig aan te merken kunnen wij de uitbouw toch binnen de gestelde grens van 600 m³ realiseren. Consequentie is wel dat de berging meegerekend kan worden als bijgebouw (ca 27 m²). Onze burens van Molenweg 13 hebben reeds een verzoek ingediend voor een verruiming tot 103 m², welke in de inspraakronde is toegekend.

Concreet vragen wij u dus het volgende:

1. Uitbreiding van het bouwvlak, zodat de huidige woning binnen het bouwvlak past, inclusief een beperkte uitbreiding naast de huidige aanbouw aan de voorzijde van het huis richting het westen van ca 3 meter.
2. Aanmerken van de schuur, zonder woonbestemming, op het noordoostelijke deel van ons terrein.
3. Verruimen van het maximaal toegestane oppervlakte voor bijgebouwen tot 85 m².

Bovengenoemde aanpassingen schaden niet de belangen van de heer Doornebal. De aanpassingen zijn ook niet in strijd met de uitgangspunten van het plan.

Hopende op een positieve reactie,

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequate regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde vergroten wij variërend van 2.75 meter tot maximaal 3.30 meter, zodat de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing van Molenweg 11 nog exact 25 meter bedraagt.
 Het resterende deel van de berging aan de woning van ca 24 m² geven wij de aanduiding 'opslag' op de verbeelding, dit ter borging van de minimaal vereiste afstand van 25 meter van de bedrijfsbebouwing Molenweg 11 tot de woonfunctie op het perceel.
2. De schuur van 43 m² waarvoor in juni 2009 een aanvraag om bouwvergunning is ingediend, vervolgens dezelfde maand nog is ingetrokken, maar die inmiddels vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan wel is gebouwd, willen wij positief bestemmen door middel van de aanduiding 'opslag' op de verbeelding. De reden hiervoor is dat deze schuur buiten het woonbestemmingsvlak valt en dat we die bestemming niet kunnen opschuiven richting perceel Molenweg 11.
3. Aan bijgebouwen is aanwezig 95 m². Deze nemen wij op in de regels.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor wat betreft onderdeel 1 (gedeeltelijk) en onderdeel 2. Het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroten wij aan de noordzijde variërend van 2.75 meter tot maximaal 3.30 meter.

Aan het overige deel van de aanwezige berging aan de noordzijde en aan de vrijstaande schuur ten oosten van de woning kennen wij de functie-aanduiding 'opslag' toe. Beide bijgebouwen vallen buiten de woonbestemming.

In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder e van de regels voegen wij toe Molenweg 15, met een oppervlakte maat van 95 m² voor de bijgebouwen, met daarbij de volgende noot : 1) inclusief de bij dit adres behorende niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging respectievelijk paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur'.

3.47 Reclamant 3.47

Betreft

Molenweg 17 te Doorn

Zienswijze

Aan de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug

Graag wil ik per brief bevestigen hetgeen op 13 september 2010 met de heer Alfons Milder van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is besproken. Onze zienswijze is als volgt: Wij voelen ons materieel en immaterieel benadeeld doordat in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geschapen om achter ons huis op de Molenweg 17 te Doorn te bebouwen. Hierdoor verdwijnt het prachtige uitzicht vanaf ons huis tot aan de Gooyerdijk. Materieel vanwege de waardedaling van ons huis. Immaterieel vanwege de beperking van ons dagelijks woongenot. Hopelijk wilt u rekening houden met onze zienswijze en het ontwerp bestemmingsplan aanpassen.

Hoogachtend,

Overwegingen

Vooraf:

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om structurele oplossingen voor alle partijen in de directe woonomgeving na te streven. Helaas kon over geen van de door ons geboden oplossingen overeenstemming worden bereikt. We werken nu aan een adequate regeling in het bestemmingsplan van vergunde activiteiten en bouwwerken, waarvan er een aantal nog in geschil zijn.

1. Uit nader onderzoek en de bijgeleverde foto's blijkt duidelijk wat de gevolgen zijn van de situering van het westelijke deel van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan.

Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat het prachtige uitzicht van het huis tot aan de Gooyerdijk niet als een specifiek recht in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, zodat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Wel hebben wij, mede gelet op het voorgaande, overwogen de beoogde ruwvoeropslag ten zuidwesten van het perceel Molenweg 11 anders te regelen. Wij verwijzen hiervoor naar de overweging bij de zienswijze van reclamant 3.43. Zoals daar gesteld willen wij voorkomen dat met een uitbreiding van het bouwvlak in zuidwestelijke richting tevens de mogelijkheid wordt gecreëerd in de toekomst bebouwing op te richten anders dan de bouwwerken voor de ruwvoeropslag. Uit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt achten wij het ongewenst dat bebouwing in zuidwestelijke richting in principe mogelijk wordt gemaakt. Om de toekomstige ruwvoeropslag wel mogelijk te maken en planologisch te verankeren kiezen wij voor het opnemen van een extra bouwvlak aan de Pittesteeg, dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11. Het aanleggen van een pad om dit extra bouwvlak te kunnen bereiken past binnen de bestemmingsomschrijving 'agrarische bedrijvigheid' van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hiermee wordt naar onze mening toch deels aan uw bezwaar tegemoet gekomen.

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding. Aan de Pittesteeg nemen wij op de verbeelding een extra bouwvlak op dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.

3.48 Reclamant 3.48

Betreft

Postweg 1 te Doorn

Zienswijze

Geachte leden van de raad,

Als mede-eigenaar van een perceel grond met de daarop staande follie, de zogeheten Ruïne, aan de Postweg no. 1, 3941 KA te Doorn dien ik, mede namens de overige mede-eigenaren van de boedel Wijlen C. van der Lee, onze zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010".

In het voorontwerp wordt in artikel 16.2.2 sub b gemeld dat de inhoud van de betreffende woning niet meer mag bedragen dan 130 m³.

Een inhoud van 130 m³ komt bij een bouwhoogte van 2,6 a 3 meter neer op een oppervlakte van 50 a 43 m².

Een gebouw met een dergelijke oppervlakte kan ons inziens geen echte woning worden genoemd en zeker geen volwaardige woning naar de maatstaven van 2010.

1

Wij verzoeken u dan ook om het bouwvlak te vergroten, zodat een volwaardige woning gebouwd zou kunnen worden met een inhoud van 600 m³.

Om de follie(of ruïne), aangewezen als gemeentelijk monument, beter te behouden en onderhouden zou dere positie op het perceel gelegd kunnen worden.

Bij de mogelijke realisatie van een dergelijke grotere woning zal er ook meer zorg besteed kunnen worden aan het onderhoud van de follie en de omgeving daarvan, zoals de lanen, de vijver en het bomenbestand van dit voormalige tuincomplex. Want zoals bekend gaat het hier om de voormalige "over"tuin van het helaas gesloopte landhuis Boschoord. Zodoende kan de cultuurwaarde van het gebied beter in stand gehouden worden. Dat is momenteel economisch en praktisch niet haalbaar.

Uiteraard zijn wij bereid bovenstaande zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Overwegingen

1. Ter plaatse is een gemeentelijk monument gesitueerd. Het betreft een zogenaamde follie, een bouwwerk dat als tuinsieraad fungeerde in een aangelegd landschap. De follie aan de Postweg is gesitueerd in de voormalige overtuin van het verdwenen buiten Boschoord. De overtuin zelf is van hoge cultuurhistorische waarde als behorend tot de oorspronkelijke groene aanleg van deze buitenplaats. De follie maakt onlosmakelijk deel uit van deze overtuin. Naast tuinsieraad had het gebouw tevens de

functie van waterreservoir en machinegebouw en voorzag het de buitenplaats van water. Heden is de follie in gebruik als woning. De follie heeft een bijzondere vormgeving, het betreft een rotshuisje met een torenachtige opbouw. Een exta aanbouw aan of een andersoortige vergroting van de follie, ten behoeve van de vergroting van de woonruimte, zullen de monumentale waarde en het oorspronkelijke karakter van tuinsieraad ernstig aantasten. Voorts is de omliggende voormalige overtuin van origine altijd groen en onbebouwd geweest. Extra bebouwing elders in deze voormalige overtuin zal de cultuurhistorische waarde hiervan aantasten.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.49 Reclamant 3.49

Betreft

Sandenburgerlaan 4 te Doorn

Zienswijze

Geacht college van B & W,

Op maandag 13 september jl. zijn wij bij dhr. Mulder langs geweest om onze zienswijze mondeling toe te lichten. Met hem hebben we afgesproken om de zienswijze ook schriftelijk in te dienen.

Deel 1:

1

Dit betreft een kleine uitbreiding van het bouwblok. In de bijlage treft u een tekening met daarop de wijziging vermeld.

Reden voor deze uitbreiding is het feit dat wij op deze plaats nieuwe sleufsilos gepland hebben. Deze zijn noodzakelijk om ook in de toekomst het voer voor de koeien op te kunnen slaan.

Voor ons is de plaats van deze silos gewenst omdat het qua looplijnen en arbeidsefficiëntie de meest ideale plaats is. Ten aanzien van de omgeving is deze plaats gewenst omdat de silos dan, vanaf de weg gezien, allen achter de stallen geplaatst kunnen worden.

Gezien de huidige bedrijfsgrootte van 160 nge (Nederlands grootte eenheden) is de ruim 1,5 ha bouwblok voor ons van belang. Vooral om in de toekomst in Nederland concurrerend te kunnen blijven is voor ons een groei naar ca. 250 nge noodzakelijk.

Daarnaast zijn de eisen die het vee aan hun huisvesting stellen door de tijd heen veranderd. Dit vereist meer ruimte per dier. Ook hierdoor zal een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk zijn.

Deel 2:

2

In deze gaat het erom of de huidige bebouwing zich binnen het bouwvlak bevindt. Dit gaat met name om de lijn die in de bijlage is aangegeven. In een eerdere zienswijze is al gevraagd of deze lijn verplaatst kon worden.

Overwegingen

1. Op een eerder verzoek tot wijziging van het agrarisch bouwvlak hebben wij conform voorstel het bouwvlak op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan begrensd. Dit standpunt hebben wij ook ingenomen in de commentaarnota behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan waarin u heeft gevraagd om wijziging en vergroting van het agrarisch bouwvlak. Het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak biedt voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf in de toekomst.
2. de bestaande bebouwing achter de woning past naar onze mening binnen het bouwvlak

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.50 Reclamant 3.50

Betreft

Sandenburgerlaan 6 te Doorn, voor de beantwoording ervan verwijzen wij naar zienswijze 3.26

3.51 Reclamant 3.51

Betreft

Sterkenburgerlaan in Doorn.

Zienswijze

Geachte Dames/Heren,

Het betreft hier allemaal de Sterkenburgerlaan in Doorn.

1

Wat gaan jullie doen aan de enorme drukte/overlast van het verkeer op de laan? Oude bomen en sloten worden stuk gereden en het is een nationaal park en tevens stiltegebied!

Overwegingen

1. Bestaande drukte/overlast van het verkeer is geen ruimtelijk relevant onderdeel voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook niet het aangewezen instrument om drukte op wegen te regelen.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.52 Reclamant 3.52

Betreft

Sterkenburgerlaan 52 te Doorn

Zienswijze

Geachte Dames/Heren,

1

Graag zou ik willen weten of het mogelijk is dat wij een nieuwe woning bouwen op de Sterkenburgerlaan 52. Mijn burens hebben nl ook een nieuw huis op het naast gelegen perceel gebouwd!

Tevens zijn wij in het bezit van een perceel van +/- 7000m² aan de overkant van de weg, aansluitend aan de bebouwde kom.

2

Mijn vraag is of we daar in de toekomst woningbouw kunnen gaan ontwikkelen?

Graag hoor ik van u

Overwegingen

1. Het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn doorgaans alleen mogelijk als daar iets tegenover staat, zoals de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (Ruimte voor ruimte).

2. De provincie heeft een zogenoemde 'rode contour' om de bestaande kern Doorn heen gelegd. Uitbreiding van de kern, door woningbouw, buiten deze rode contour is niet toegestaan.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.53 Reclamant 3.53

Betreft

Sterkenburgerlaan 63 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Van het perceel Sterkenburgerlaan 63 te Doorn, groot ca. 3.000 m², welke is gelegen in het bovengenoemd bestemmingsplan ben ik eigenaar/bewoner.

Met belangstelling heb ik kennis genomen van dit ter inzage liggend bestemmingsplan.

Bij bestudering van het plankaart heb ik geconstateerd dat op mijn perceel drie woningen zijn aangegeven waarvan twee als recreatiewoning. Dit laatste is niet juist. Alle drie woningen worden permanent bewoond en zijn nooit in gebruik geweest als recreatiewoning. De drie woningen zijn altijd bewoond geweest door mijn familie en vervolgens verhuurd aan derden.

1

Derhalve verzoek ik deze drie woningen in het bestemmingsplan op te nemen en het bouwvlak aan te passen, een en ander als op de bijgesloten situatieschets is aangegeven.

Gaarne ben ik bereid mijn zienswijze toe te lichten

Overwegingen

1. In het verleden zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Woongebieden en Recreatieterreinen, afspraken gemaakt dat de locatie niet in dat bestemmingsplan wordt opgenomen, maar in het bestemmingsplan Buitengebied wordt ondergebracht. Dat traject is gevolgd. Tevens is daarbij afgesproken dat 2 woningen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Uiteindelijk is in het ontwerp-bestemmingsplan één woning opgenomen nl. nr. 63 en een tweetal recreatiewoningen, gelegen aan de noord-westzijde van het perceel. Gelet op de omvang van deze als twee recreatiewoningen aangemerkte objecten, door u

aangegeven met een inhoud van 450 m³ en de afspraken die in 2003 zijn gemaakt verwijderen wij de functieaanduiding van twee recreatiewoningen van de verbeelding en wijzigen wij een deel van de bestemming 'AW' van agrarisch met waarden in de bestemming 'W' van wonen.

Het vorenstaande houdt in dat wij uw verzoek om in totaal drie woonbestemmingen toe te kennen niet kunnen honoreren. Wij stellen vast dat er medio februari 2011 in totaal 4 personen staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover het betreft de 2 recreatiewoningen. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- Op de verbeelding verwijderen wij de functieaanduidingen 'recreatiewoning' (rw).
- Op verbeelding wijzigen wij voor een deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW) in de bestemming 'Wonen' (W).

3.54 Reclamant 3.54

Betreft

Sterkenburgerlaan 65 te Doorn

Zienswijze

Raad,

Als eigenaar/bewoner wil ik gebruik maken van het inbrengen van mijn zienswijze op bovengenoemd bestemmingsplan.

Op de plankaart van het bestemmingsplan is aan de zuidzijde op mijn perceel de bestemmingsplan grens aangegeven. Hierdoor komen de parkeergronden/plaatsen van het naastgelegen bedrijf in het buitengebied te liggen.

1

Graag wil ik deze parkeerplaatsen in het binnengebied. Derhalve verzoek ik de bestemmingsplan grens 12 m. zuidelijker te leggen e.a. als op de bijlage is aangegeven.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Overwegingen

1. Wij hanteren de grens die aansluit op het bestemmingsplan "woongebieden en recreatietereinen", omdat bij honorering van de zienswijze er ter plaatse een strook van 12 meter breed en 90 meter lengte ontstaat, waarvoor dan nog steeds het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied van kracht blijft. Dit achten wij

in het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen in deze gemeente ongewenst.

Tevens zou de verlegging als argument kunnen dienen, om in de toekomst medewerking te vragen tot het bouwen van een nieuwe woning ter plaatse, zoals u in de inspraakreactie heeft verzocht. Ook deze indruk willen wij niet wekken.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.55 Reclamant 3.55

Betreft

Van Galenlaan 36a te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Als eigenaars van de woning aan de Van Galenlaan 36A te Doorn dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Doorn 2010".

In het voorontwerp wordt in artikel 16.2.2 sub b. gesteld dat de inhoud van de betreffende woning niet meer mag bedragen dan 1400 m³. Bovendien wordt de straatnaam vermeld als Van Galenstraat.

1

Deze woning heeft echter een inhoud van circa 1600 m³. Bovendien bevindt zich op het terrein een bijgebouw van circa 15 x 5 meter, waarvan de voorste meters op de begane grond aan 3 zijden open zijn. Ca. 50 m² bebouwd op de begane grond.

2

Wij verzoeken u dan ook om genoemde gegevens aan te passen. Wij hebben de woning in 2002 gebouwd volgens de bouwvergunning

Uiteraard zijn wij bereid bovenstaande zienswijze nader mondeling toe te lichten.

Hoogachtend

Overwegingen

1. Voor de inhoudsmaat van de woning is abusievelijk 1.400 m³ opgenomen. Uit dossieronderzoek is gebleken dat de woning inderdaad circa 1.600 m³ groot mag zijn. In de tabel bij artikel 16.2.2 onder b passen wij dit aan. Tevens wijzigen wij de van Galenstraat in 'Van Galenlaan 36a'.

2. In de tabel bij artikel 16.2.2 onder e nemen wij het perceel Van Galenlaan 36a op, met 75 m² als maximale oppervlakte aan bijgebouwen..

Conclusie

De zienswijze delen wij en heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de tabel bij artikel 16.2.2 nemen wij 1600 m³ op als inhoudsmaat van de woning.
- Tevens wijzigen wij de van Galenstraat in 'van Galenlaan 36a'.
- In de tabel bij artikel 16.2.2. onder e nemen wij het perceel van Galenlaan 36a op, met 75 m² als maximale oppervlakte aan bijgebouwen.

3.56 Reclamant 3.56

Betreft

Wijngaardsesteeg 2 en 3 te Doorn

Zienswijze

Geachte Raad,

Hierbij dien ik namens mevrouw M.A. Boumeester- Van Fentener van Vlissingen een zienswijze in tegen het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010 zoals dat van 13 augustus 2010 t/m 23 september 2010 ter inzage ligt.

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

Reactie op de kaart

1

1. Conform de overwegingen op inspraakreactie 4.39 is het landgoed De Grote Wijngaard opgenomen op de kaart "Cultuurhistorie" uit paragraaf 3.3 en heeft het de dubbelbestemming "Waarde - Landgoed en Buitenplaats" gekregen. Dit geldt voor zowel Wijngaardsesteeg 2 en 3. Door de wijze van aanduiden op de kaart is dit voor Wijngaardsesteeg 3 onvoldoende duidelijk. Verzoek om de aanduiding ook weer te geven op Wijngaardsesteeg 3.

2

2. Op de rand van de Wijngaardsesteeg 3 staat de bestemming "V" weergegeven. Dit zou inhouden dat op de grens van het perceel Wijngaardsesteeg 3 een bestemming verkeer is gesitueerd. Dit lijkt ons onwenselijk en dient verwijderd te worden. Hier is slechts sprake van een voetpad.

3

3. Indien voor het versturen van het voorstel in juni 2008 aangaande de bouwvlakken door de gemeente voldoende onderzoek zou zijn gedaan naar de feitelijke toestand dan zou er geen verkeerd voorstel zijn gedaan. Vanwege het opwekken van vertrouwen stellen wij dat er alsnog een woonbestemming moet worden toegekend aan Wijngaardsesteeg 3.

4

4. Het toestaan van een woonbestemming is geheel in lijn met het beleid voor de kernrandzone van 250 meter gelegen aan de zuidkant van Doorn aangaande het hergebruik van agrarische gebouwen conform 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan. Voor dit kleinschalige agrarisch bedrijf zal in de nabije toe-

komst toch moeten worden gekeken naar een andere bestemming cq. andere functie van de vrijkomende agrarische gebouwen.

5

5. U heeft in dit ontwerpbestemmingsplan het bestemmings- en bouwvlak circa 5 meter opgeschoven ten oosten van het voornaamste bijgebouw. De houten schuur staat ten noorden van het hoofdgebouw en is nu niet binnen het bouwvlak gelegen. Voorstel is om het bestemmings- en bouwvlak aan de noordzijde van het hoofdgebouw ook met circa 5 meter te verschuiven. Dan liggen alle opstallen binnen het bestemmings- en bouwvlak.

Reactie op de voorschriften

6

6. Wederom bezwaar tegen art. 31.2 sub d aangaande de ontheffing voor het oprichten van antennemasten tot een hoogte van 20 meter. Het vermeende gezondheidsrisico is reden om tegen deze algemene ontheffingsregel te zijn, vanuit landschappelijk oogpunt snappen we ook niet waarom de gemeente deze ruime ontheffingsregel opneemt.
7. Gezien uw reactie in de commentaarnota is gekozen om ieder initiatief van landgoedontwikkeling een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te laten doorlopen. Vanuit het oogpunt van snelheid en uniformiteit van de afhandeling van initiatieven is het niet opnemen van beleid voor landgoedontwikkeling in het bestemmingsplan ongewenst. Beleid opstellen voor landgoederen zoals toendertijd in de kaderstelling landgoedontwikkeling geeft duidelijkheid. Het doorlopen van een procedure in het kader van een projectbesluit art 3.10 e.v. Wro is voor dit soort gevallen een passende oplossing.

Er is in dit geval sprake van een conserverend bestemmingsplan. Indien de gemeente een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied voorstaat dan dient het bestemmingsplan open te staan voor ontwikkelingen. Door strikte voorschriften en bepalingen is dit nu niet het geval waardoor het gevaar bestaat dat er verpaupering optreedt.

Namens opdrachtgever 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. Op de digitale verbeelding is de dubbelbestemming "Waarde-Landgoed en buitenplaats" correct weergegeven. Het ontmoet geen bezwaar om voor de Wijngaardsesteeg 3 dit ook op de analoge verbeelding een keer extra aan te geven.
2. Het betreft een voetpad en erfontsluitingsweg en is in eigendom van de bewoner van Wijngaardsesteeg 1. Het is wenselijk om ter plaatse de bestemming "natuur" te leggen, nu het overige deel ter plaatse al de bestemming "natuur" heeft. Dit geldt evenzeer voor een zeer smalle strook aan de zuid/west kant van het voetpad, eveneens in eigendom toebehorend aan het perceel Wijngaardsesteeg 1.

Een zandweg past binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 10 (Natuur) van de regels. De bestemming "Verkeer" verwijderen wij van de verbeelding en vervangen wij door de bestemming "Natuur".

De smalle strook met de bestemming "Agrarisch met Waarden" verwijderen wij van de verbeelding en vervangen wij door de bestemming "Natuur".

3. Wij stemmen in met het toekennen van een woonbestemming. Deze bestemming zal om de bestaande bebouwing worden geprojecteerd. Nagenoeg de rest van het perceel blijft: "Agrarisch met Waarden". Het bouwvlak verwijderen wij van de verbeelding.
4. De omvang van de (voormalige) agrarische bebouwing en het aangebouwde bijgebouw t.w. 666 m² nemen wij op als maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning in de tabel van artikel 16.2.2. onder e
5. Wij kunnen geen omissie ontdekken. Wel zijn wij van mening om een strook van ca 7 meter breed met bosaanplant ten noorden van de bestaande bebouwing aan de Wijngaardsesteeg 3 met in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'AW' van Agrarisch met waarden gewijzigd moet worden in 'Natuur'.
6. Er zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd naar effecten van zendmasten op de gezondheid, maar het is niet aantoonbaar gemaakt dat er schadelijke effecten optreden. Voor het overige verwijzen wij naar wat in de commentaarnota is opgemerkt nl. enerzijds de noodzaak tot landelijke dekking van aanbieders van mobiele telefoondiensten en anderzijds het voorkomen van wildgroei. Een afwijking tot ten hoogste 20 meter, mits daardoor landschapswaarden in de omgeving niet wezenlijk worden aangepast, is mitsdien opgenomen.
7. Wij verwijzen naar hetgeen hieromtrent in de commentaarnota is opgemerkt. Volledigheidshalve vermelden wij dat het projectbesluit per 1 oktober 2010 onderdeel uitmaakt van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) en niet meer van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Conclusie

De zienswijze delen wij voor zover dat betrekking heeft op de onderdelen 1 t/m 5. De zienswijze heeft gevolgen voor het bestemmingsplan.

- In de tabel in artikel 16.2.2. onder e opnemen het adres Wijngaardsesteeg 3 met een max. oppervlakte aan bijgebouwen van 666 m²
- Op de analoge verbeelding nemen wij ook voor het perceel Wijngaardsesteeg 3 ter verduidelijking de letters WR-LB van de dubbelbestemming 'Waarde-Landgoed en Buitenplaats' op.
- De verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' (V) gelegen ten noorden van Wijngaardsesteeg 3 wijzigen wij in de bestemming 'Natuur' (N).
- De verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW) gelegen op het perceel Wijngaardsesteeg 3 wijzigen wij als volgt:
- In de bestemming 'Natuur' (N) ten noorden van de bebouwing van Wijngaardsesteeg 3;
- De bestaande bebouwing in de bestemming 'Wonen' (W) projecteren;
- Het bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW) te verwijderen.

4 Nota van wijzigingen

1. Algemene beantwoording 2.4, Paardenbakken

Het bestemmingsplan wordt, daar waar nodig, conform deze algemene beantwoording aangepast en leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de regels:

- Aan artikel 29, lid 29.7 wordt de bepaling h toegevoegd, die luidt als volgt:
 - h. bij situering en inpassing van de paardenbak op gronden met de bestemming 'Waarde -Ecologie' wordt gelet op het voorkómen van mogelijke significante aantasting van de wezenlijke waarden of kenmerken van die gronden.

2. Reclamant 3.1, Provincie Utrecht

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de toelichting:

- In hoofdstuk 5, paragraaf 5.2 wordt de volgende passage opgenomen:

Stiltegebieden

De delen van de stiltegebieden Overlangbroek en Beverweerd/Rijsenburg die binnen het plangebied vallen, zijn op de verbeelding aangeduid door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-stiltegebied'. Aan enkele flexibiliteitsbepalingen in de regels zijn extra voorwaarden verbonden, die moeten voorkomen dat negatieve beïnvloeding van de geluidsbelasting in de stiltegebieden plaatsvindt. Het gaat daarbij om inrichtingen waar niet-agrarische (neven)functies zoals bedrijven, recreatie of horeca zijn gevestigd en die binnen de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' liggen, of binnen een afstand van 30 m daar vandaan. Buiten inrichtingen regelt de provinciale milieuverordening de akoestische kwaliteit van de stiltegebieden. Hiervoor zijn daarom geen bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling in de regels:

- In artikel 4, lid 4.1 (Bedrijf) wijzigen wij voor Sterkenburglaan ong., loodgietersbedrijf, de maximale oppervlakte van '278 m²' in: '232 m²';
- In artikel 7, lid 7.1 (Horeca) wijzigen wij voor Dribergsestraatweg 54 restaurant de maximale oppervlakte van '338 m²' in '367 m²'; dit is als volgt tot stand gekomen: 282 m² als zijnde de bestaande oppervlakte verhoogd met 58 m² afkomstig van een op 24 maart 2000 verleende bouwvergunning voor uitbreiding restaurant die nog niet is gerealiseerd en 27 m² van een op 25 september 2001 verleende bouwvergunning voor het uitbreiden van een veranda die nog niet is gerealiseerd. Aangezien beide bouwvergunningen ook niet zijn ingetrokken, nemen wij dit recht op in het bestemmingsplan.
- In artikel 8, lid 8.1 (Kantoor) wijzigen wij voor Langbroekerweg 20a, kantoor, de maximale oppervlakte van '144 m²' in '120 m²'.
- in artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.5.2 (Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten) voegen wij toe:
 - 9. het andere gebruik mag, voor zover het betreft bouwvlakken die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op

- minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
- in artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.7 (Wijziging naar 'Bedrijf' na beëindiging agrarisch bedrijf) voegen wij toe:
 - 6. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
 - in artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.8 (Wijziging naar 'Recreatie' na beëindiging agrarisch bedrijf) voegen wij toe:
 - 6. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
 - in artikel 4 (Bedrijf), sublid 4.5.1 (Wijziging ander soort horecabedrijf) voegen wij toe:
 - c. voor zover het betreft bedrijven die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, daardoor de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig wordt beïnvloed;
 - in artikel 30 (Algemene aanduidingsregels) voegen wij een (nieuw) lid 30.2 toe, dat luidt als volgt:

30.2 Milieuzone-stiltegebied

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mogen bedrijfs- en andere activiteiten die worden toegestaan door toepassing van:

 - f. artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.5.2 (Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten);
 - g. artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.7 (Wijziging naar 'Bedrijf' na beëindiging agrarisch bedrijf);
 - h. artikel 3 (Agrarisch met waarden), sublid 3.6.8 (Wijziging naar 'Recreatie' na beëindiging agrarisch bedrijf);
 - i. artikel 4 (Bedrijf), sublid 4.5.1 (Wijziging ander soort bedrijf);
 - j. artikel 32 (Algemene wijzigingsregels), lid 32.2 (Wijziging naar 'Bedrijf' in 'wro-zone - wijzigingsgebied 1');

de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.
 - in (nieuw) artikel 32 (Algemene wijzigingsregels), lid 32.2 (Wijziging naar 'Bedrijf' in 'wro-zone - wijzigingsgebied 1') voegen wij toe:
 - b. voor zover de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op gronden die zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' of op minder dan 30 m van gronden met die aanduiding, mag daardoor de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig worden beïnvloed.

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen bij vaststelling op de verbeelding:

- Voor het AMK-terrein 15482 (aan het einde van de Boswijklaan, ten zuiden van de bebouwing) nemen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 zeer hoog' op. Voor de bufferzone nemen wij de dubbelbestemming 'Waarde

- Archeologie 2 bufferzone zeer hoog' op.
- Voor de AMK-terreinen 4758 en 4759 (op het terrein van het beschermde landgoed Moersbergen) nemen wij voor de bufferzone de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog' op.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' ter plaatse van noordwestelijke hoek van de bufferzone van het AMK-terrein Huis Doorn wijzigen wij in 'Waarde - Archeologie 2 bufferzone zeer hoog'.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' ter plaatse van het rijksbeschermde AMK-terrein wordt verwijderd.
- De stiltegebieden krijgen op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied'.

3. Reclamant 3.2, Defensie

- In hoofdstuk 4.7 onder "bijzondere complexen" van de toelichting vermelden wij voor het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg dat het "Nee, tenzij"-principe niet van toepassing is.
- In hoofdstuk 4.7 onder "bijzondere complexen" van de toelichting wijzigen wij de tekst "Zo maakt het terrein van het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg voor het overgrote deel uit van de EHS" vervangen door "Een deel van het terrein van het Militair Revalidatiecentrum Aardenburg maakt eveneens deel uit van de EHS".
- In de tabel in artikel 9.1 onder a van de regels wijzigen wij voor Driebergsestraatweg 1 de nadere bestemming "revalidatiecentrum" in "militaire zaken-revalidatiecentrum".
- Op de verbeelding ter plaatse van Driebergsestraatweg 1 leggen wij de bouwvlakken conform de blauwe lijn "concentratie bouwlocaties en activiteiten" uit het structuur- en ontwikkelingsplan. Wij nemen een groter bouwvlak op dan in het ontwerp bestemmingsplan, met een differentiatie voor de maximale bouwhoogte. Binnen het grotere bouwvlak is dezelfde oppervlakte aan gebouwen toegestaan als reeds in de regels is opgenomen. Nabij de weg nemen wij een maximale bouwhoogte van 6 meter op. Verder van de weg af (op 20 meter afstand) nemen wij de maximale bouwhoogte van 10 meter uit het vigerende bestemmingsplan over.
- In de tabel in artikel 12.1 onder a (Sport) van de regels verwijderen wij "Marniersweg ong." en voegen dit toe in de tabel in artikel 9.1 onder a (Maatschappelijk). De nadere bestemming "sporthal" wijzigen wij in "militaire zaken". De maximale goot- en bouwhoogte in de regels wijzigen wij in 10 meter.

4. Reclamant 3.3, LTO

- In artikel 3 van de regels (Agrarisch met waarden) nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op, waarmee de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen kunnen worden gewijzigd naar maximaal 7 m respectievelijk 12 m.
- In artikel 3 (Agrarisch met waarden) voegen wij toe in sublid 3.6.1 (Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken):
 - onder e, aan '..... onverminderd het bepaalde onder g' en h;
 - voegen wij een nieuw onderdeel h toe, die luidt als volgt:

- h. in geval van een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', mag de oppervlakte van het bouwvlak, zoals die is of mag zijn door de vergroting als bedoeld onder g, door het wijzigen eenmalig extra worden vergroot met ten hoogste 30%, mits:
1. de behoefte aan verschuiving of vergroting wordt aangetoond aan de hand van een deugdelijk ondernemingsplan,
 2. de inpassing van de voor intensieve veehouderij ingerichte gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende natuur- en landschapswaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

5. Reclamant 3.5, NMU

- In paragraaf 3.3 van de toelichting herschrijven wij de alinea "Buitenplaats De Ruitenberg", conform de ingediende zienswijze.

6. Reclamant 3.6, Gasunie

- Op de verbeelding wordt de bebouwingsvrije afstand aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding gecorrigeerd, zodat deze overal exact 5 m bedraagt.
- Op pagina 19 van de toelichting actualiseren wij de tekst over de AMvB Buisleidingen.
- Op pagina 92/93 van de toelichting nemen wij onder "externe veiligheid" een verantwoording van het groepsrisico op.
- Op pagina 84 van de toelichting wordt de zin "Volgens de gegevens van de Gasunie blijkt het te gaan om een leiding met een diameter van 36 inch en een maximale druk van 60 bar" vervangen door "Volgens de gegevens van de Gasunie blijkt het te gaan om een leiding met een diameter van 36 inch en een ontwerpdruk van 66,2 bar"
- In de regels wordt in artikel 17, lid 1 de diameter van 36 inch en de ontwerpdruk van 66,2 bar toegevoegd, conform het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen.
- In de regels wordt artikel 17, lid 4 aangevuld met de volgende werkzaamheden:
 - d. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - e. diepploegen;
 - f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

7. Reclamant 3.7, Utrechts Landschap

- In de toelichting nemen wij de volgende paragraaf op:

5.14 Moersbergselaan 4a

In verband met de zienswijze van Utrechts Landschap om in de bestemming 'Natuur' het gebouw met de aanduiding 'opslag' te wijzigen in 'recreatiwo-

ning' is een nee, tenzij-onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat deze wijziging en de mogelijk hieruit voortvloeiende ontwikkelingen en effecten niet zullen leiden tot een significante aantasting van zones met een bijzondere ecologische kwaliteit. Dit geldt eveneens voor de aaneengeslotenheid en robuustheid van de EHS.

Het kan wel leiden tot een significante aantasting van bijzondere soorten in de EHS (vleermuizen, hazelworm en kamsalamander). Dit geldt eveneens voor de essentiële verbindingen.

Deze significante aantastingen kunnen worden voorkomen door een drietal randvoorwaarden in acht te nemen:

- de toegangswegen naar Moersbergselaan 4a niet te asfalteren;
- Bij een eventuele verbouwing van het pand de aanwezige verblijfplaatsen vna vleermuizen te sparen of tijdig alternatieve verblijven te realiseren (architectonische voorzieningen, kasten e.d.).
- Geen extra verlichting aan te brengen op en rond het pand en langs de toegangswegen.
- In de regels nemen wij de bestemmingsomschrijving, gebruiksbepaling en de bouwbeperking voor 'recreatiewoning' op in artikel 10 'Natuur'
- Op de verbeelding wijzigen wij ter plaatse van Moersbergselaan 4 de functieaanduiding 'opslag' (op) in 'recreatiewoning' (rw).

8. **Reclamant 3.10, St. Augustinus Stichting Beukenrodelaan 2**

- Op de verbeelding nemen wij gebouwtje 3 en 4 t.w. een stal van 11 m² en een hooischaar van 20 m² op als functieaanduiding 'opslag' in de bestemming 'Natuur'.
- In de planregels wijzigen wij:
- Binnen de bestemming 'bedrijf' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de bestaande en de maximum oppervlakte van 913 m² in 642 m²;
 - Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' in 'kantoor' en de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 167 m² in 208 m²;
 - Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' in 'kantoor' en de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 345 m² in 444 m²;
 - Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan ongen. de nadere bestemming 'conferentiecentrum' in 'kantoor' en de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 343 m² in 395 m²;
 - Binnen de bestemming 'kantoor' bij het adres Beukenrodelaan 2 de nadere bestemming 'conferentiecentrum' de bestaande en de maximum oppervlakte van gebouwen van 331 m² in 342 m²;
 - Voor de ambtshalve aanpassingen verwijzen wij naar het onderdeel ambtshalve aanpassingen van deze nota.

9. **Reclamant 3.12, Oude Arnhemsebovenweg 5/7**
- In de tabel van artikel 9 bepalen wij de oppervlakte voor Oude Arnhemsebovenweg 5 op 3308 m² en de oppervlakte voor Oude Arnhemsebovenweg 7 op 207 m².
10. **Reclamant 3.13 Driebergsestraatweg 11**
- In artikel 9.1 wijzigen wij in de tabel de max goothoogte gebouwen en max bouwhoogte gebouwen in voetnoot ^{'2)}
11. **Reclamant 3.14, Bartimeus**
- In artikel 9.1 onder a van de regels nemen wij op dat voor het perceel Oude Arnhemse bovenweg 3/9 in totaal '100' dienstwoningen zijn toegestaan, met de toevoeging '3 '. Onderaan de tabel voegen wij toe: '3) betreft maximaal 100 wooneenheden voor personeel / medewerkers'.
 - De verbeelding aan de oostzijde passen wij aan. De bestemming wordt 'maatschappelijk'
12. **Reclamant 3.15 Achterweg 6**
- De functieaanduiding 'opslag' nemen wij op in de bestemming "agrarisch met waarden". In artikel 16.2.2 lid e nemen we Achterweg 6 op met een inhoudsmaat van 409 m³ met de voetnoot ^{'1)}.
13. **Reclamant 3.16, Amersfoortseweg 91, 93, Drift 90 en 96**
- De bouwvlakken op de verbeelding passen wij aan.
14. **Reclamant 3.17, Amersfoortseweg 93**
- De bouwvlakken op de verbeelding passen wij aan.
15. **Reclamant 3.18, Austerlitzseweg 48**
- Op de verbeelding verwijderen wij ter plaatse van het perceel Austerlitzseweg 48 de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schaapskooi' (saw-07) en vervangen deze door 'opslag' (op).
 - Op de verbeelding voegen wij toe de dubbelbestemming 'Waarde-landgoed en buitenplaats', conform de contour zoals opgenomen op pagina 139 van de toelichting.
 - In de regels voegen wij in artikel 3.1 een nieuw lid i in, dat luidt als volgt: 'i. opslag binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag''.
 - In de regels voegen wij in artikel 3.1 een nieuw lid k in, dat luidt als volgt: 'k. stallen van paarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal''.
 - In de regels voegen wij aan artikel 3.2.2 een lid c in, dat luidt als volgt: 'c. gebouwen ten behoeve van opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.'
 - In de regels voegen wij aan artikel 3.2.2 een lid d in, dat luidt als volgt: 'd. paardenstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal', en'.

- In de regels nemen wij in de tabel bij artikel 16.2.2 onder e op dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen 240 m² bedraagt.
- 16. Reclamant 3.19, Boswijklaan 19**
- In bijlage 3 (gemeentelijke monumentenlijst) van de toelichting voegen wij het huisnummer '9' toe voor de schaapskooi aan de Boswijklaan.
 - Op de verbeelding voegen wij voor de bedoelde gebouwen Boswijklaan 9 waar opslag plaatsvindt, de aanduiding 'opslag' toe;
 - In artikel 16, sublid 16.2.1, voegen wij toe een onderdeel c, als volgt:
'c. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.'
 - In artikel 16, sublid 16.2.2, onder e, is voor Boswijklaan 9 de genoemde 783 m³ gewijzigd in 874 m².
- 17. Reclamant 3.20, Buntlaan**
- Het gebied van de schaapskooi zonder het bijgebouw behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden". De schaapskooi zelf duiden wij aan als 'recreatiewoning'
 - De bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' verwijderen wij van de verbeelding.
 - In artikel 16.2.1.b van de planregels verwijderen wij het tekstdeel 'met dien verstande dat bijgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.
- 18. Reclamant 3.23, Buntlaan 11 en 11a**
- Op de verbeelding wijzigen wij de meest noordoostelijk gesitueerde bestemming 'W' van wonen in 'W2' van twee woningen.
 - In de regels wijzigen wij de inhoud van de woning Buntlaan 11 in 1334 m³ en voegen wij toe de woning Buntlaan 11a met een inhoud van 890 m³.
- 19. Reclamant 3.24, Buntlaan 13**
- De tabel in artikel 16.2.2 onder e wijzigen wij ter plaatse van Buntlaan 13 van 300 m³ naar 1035 m³.
- 20. Reclamant 3.25, Buurtweg 3b, 3c en 3d**
- In de tabel in artikel 12.1, lid a van de regels wijzigen wij voor Buurtweg 3d de maximale bouwhoogte van 3,5 m naar 5 m.
- 21. Reclamant 3.26, Buurtweg 12 en Sandenburgerlaan 6**
- Op de verbeelding nemen wij ter plaatse van Buurtweg 12 de aanduiding 'paardenhouderij' (ph) op.
- 22. Reclamant 3.27 Drift 90**
- In artikel 16.2.2. onder b nemen we Drift 90 op met een inhoudsmaat van de woning van 1496 m³. In artikel 16.2.2. onder e nemen we Drift 90 op met een oppervlakte aan bijgebouwen van 132 m².

23. Reclamant 3.29, Drift 96

- In de tabel van artikel 16.2.2. lid b onder 2 van de regels wijzigen wij voor het perceel Drift 96 de inhoudsmaat van '1043 m³' in '1500 m³'.

24. Reclamant 3.30, Gooyerdijk 2

- Op de verbeelding nemen wij voor het perceel Gooyerdijk 2, inclusief een 26 m brede strook aan de noordzijde een wijzigingsbevoegdheid 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' op.
- In de regels voegen wij toe artikel 32.2 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' waarmee:
 - op de verbeelding de bestemming van de bedoelde 26 m brede strook kan worden gewijzigd in 'Bedrijf' aansluitend aan en één geheel vormend met het bestemmingsvlak van het bedrijf Gooyerdijk 2;
 - de maximale oppervlakte gebouwen in artikel 32.2, onder a, op 4.000 m² wordt gesteld;
 - de maximale goothoogte en bouwhoogte van gebouwen in artikel 32.2, op 8 m respectievelijk 12 m worden gesteld;
 - de voorwaarde wordt gesteld dat het gebruik de geluidsbelasting in het stiltegebied niet wezenlijk nadelig beïnvloeden.

25. Reclamant 3.31, Gooijerdijk 49

- Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan, zodat de paardenbakken en langeerruimte binnen het bouwvlak vallen.
- Op de verbeelding nemen wij voorts de aanduidingen 'ph' en 'iv' op.

26. Reclamant 3.32, Hoolweg 3

- De tabel in artikel 16.2.2. lid b van de regels passen wij aan tot 780 m³.
- Op de verbeelding vergroten wij het bestemmingsvlak 'Wonen' in zuidelijke richting tot de erfgrans.

27. Reclamant 3.33, Leersumsestraatweg 2

- In de tabel in artikel 16.2.2 onder e wijzigen wij de totale inhoudsmaat aan bijgebouwen voor Leersumsestraatweg 2 in 1644 m³.
- In artikel 10.1 voegen wij lid k toe met de volgende tekst: opslag binnen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag', en.
- In artikel 10.1 voegen wij lid l toe met de volgende tekst: stallen van paarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'.
- In artikel 10.2.1 voegen wij lid d toe met de volgende tekst: paardenstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'.
- Op de verbeelding passen wij het bestemmingsvlak 'Wonen' aan dat een vergroting met 20 meter aan de noordkant, de ijskelder en de garage binnen de bestemming 'Wonen' zijn gesitueerd.
- Het bijgebouw van 400 m² alsmede de paardenstal van 110 m² nemen wij op de verbeelding, binnen de bestemming 'Natuur', op als functieaanduiding 'opslag' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'.

28. **Reclamant 3.35, Leersumsestraatweg 11a**
- De inhoudsmaat van toegestane bijgebouwen passen wij in artikel 16.2.2. onder e aan tot 307 m³.
29. **Reclamant 3.37, Moersbergselaan 1**
- De toegestane inhoud van de woning van 1530 m³ wijzigen wij in de tabel van artikel 16.2.2 onder b naar 2400 m³.
 - De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m² nemen wij op in de tabel van artikel 16.2.2. onder e.
 - Het bestemmingsvlak 'Wonen' passen wij aan, zodat alle bijgebouwen, incl. zwembad, ommuurde tuin en gazon aan de zuidzijde binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' valt.
30. **Reclamant 3.38, Moersbergselaan 1a**
- De toegestane inhoud van de woning van 882 m³ nemen wij in de regels op in de tabel van artikel 16.2.2 onder b. De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 99 m² nemen wij in de regels op, in de tabel van artikel 16.2.2. onder e. In artikel 10.1 onder e voegen wij toe: 'en inritten'.
31. **Reclamant 3.39, Moersbergselaan 3 en 3b**
- Voor Moersbergselaan 3 nemen wij de inhoudsmaat van 850 m³ op in de tabel van artikel 16.2.2 onder b.
 - Het toegestane aantal van 2 woningen passen wij aan op de verbeelding.
 - Het bestemmingsvlak 'Wonen' passen wij aan bij nr 3, zodat het gazon en de berging aan de noordzijde er binnen valt.
 - Het bestemmingsvlak 'Wonen' passen wij aan bij nr 3b, zodat het gazon en de berging ter grootte van 5000m² aan de oostzijde er binnen valt.
32. **Reclamant 3.40, Moersbergselaan 3a**
- In tabel artikel 16.2.2. onder e. voegen wij toe: Moersbergselaan 3a met een oppervlakte van 108 m².
 - Op de verbeelding nemen wij alle bijgebouwen op in het bestemmingsvlak 'Wonen' dat wij aan de westzijde vergroten.
33. **Reclamant 3.41, Molenweg 9 en 9a**
- Op de verbeelding vervangen wij de functieaansduiding 'rw' en in de plaats daarvan voegen wij als bouwaanduiding het getal '2'.
 - Bovendien wordt binnen het bouwvlak een begrenzing opgenomen met de functie-aanduiding (-bw) 'bedrijfswoning uitgesloten'.
34. **Reclamant 3.43, Molenweg 11**
- Op de verbeelding trekken we de grens van het bouwvlak ter hoogte van perceel Molenweg 15 in een rechte lijn door, zodat de bestaande ruwvoeropslag en werktuigenberging binnen het bouwvlak van Molenweg 11 vallen.
 - De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding. Aan de Pittesteeg nemen wij een extra bouwvlak op dat door

middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.

- De aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderen wij van de verbeelding.
- Mede n.a.v. de zienswijze van de eigenaar van perceel Molenweg 15 vergroten wij het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde van woning Molenweg 15 variërend van 2.75 meter tot maximaal 3.30 meter. Aan het overige deel van de aanwezige berging aan de noordzijde van deze woning en aan de vrijstaande schuur ten oosten van de woning kennen wij de functie-aanduiding 'opslag' toe. Beide bijgebouwen vallen buiten de woonbestemming.
- Het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de noordzijde van perceel Molenweg 13 passen wij aan, mede als gevolg van het amendement. Voor de bergingen en paardenstallen aan de noord- en oostzijde nemen wij de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' op.
- In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder a van de regels nemen wij Molenweg 15 op met een inhoud van 580 m³, waarbij wij de volgende noot opnemen: 1) de inhoud van de woning mag worden vergroot tot maximaal 600 m³, mits daarbij de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf Molenweg 11 niet wezenlijk worden aangetast.

35. Reclamant 3.44 Molenweg 13

- Op de verbeelding trekken we de grens van het bouwvlak ter hoogte van het perceel Molenweg 15 in een rechte lijn door, zodat de bestaande ruwvoeropslag en werktuigenberging binnen het bouwvlak van Molenweg 11 vallen. Ter hoogte van de entree van Molenweg 13 creëren we een extra afscheiding binnen het bouwvlak van Molenweg 11 met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - bedrijfsgebouwen uitgesloten'.
- De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding.
- Aan de Pittesteeg nemen wij een extra bouwvlak op de verbeelding op, dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.

36. Reclamant 3.45 Molenweg 13

- In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder a van de regels nemen wij Molenweg 13 op met een inhoud van 265 m³, waarbij wij de volgende noot opnemen: 1) de inhoud van de woning mag worden vergroot tot maximaal 600 m³, mits daarbij de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf Molenweg 11 niet wezenlijk worden aangetast.
- In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder e van de regels nemen wij voor Molenweg 13 de volgende noot op: 1) inclusief de bij dit adres behorende niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging respectievelijk paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur'.

37. Reclamant 3.46, Molenweg 15

- Het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroten wij aan de noordzijde variërend van 2.75 meter tot maximaal 3.30 meter.
 - Aan het overige deel van de aanwezige berging aan de noordzijde en aan de vrijstaande schuur ten oosten van de woning kennen wij de functie-aanduiding 'opslag' toe. Beide gebouwen vallen buiten de woonbestemming.
 - In de tabel in artikel 16.2.2 (bestemming 'Wonen') onder e van de regels voegen wij toe Molenweg 15, met een oppervlakte maat van 95 m² voor de bijgebouwen, met daarbij de volgende noot : 1) inclusief de bij dit adres behorende niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en berging respectievelijk paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'opslag' respectievelijk 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal' in de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden' of 'Natuur'.
- 38. Reclamant 3.47, Molenweg 17**
- De 'verlenging' van het bouwvlak in zuidwestelijke richting verwijderen wij van de verbeelding.
 - Aan de Pittesteeg nemen wij op de verbeelding een extra bouwvlak op dat door middel van een aanduiding 'relatie' wordt gekoppeld aan het bestaande bouwvlak van Molenweg 11.
- 39. Reclamant 3.53, Sterkenburgerlaan 63**
- Op de verbeelding verwijderen wij de functieaanduidingen 'recreatiewoning' (rw).
 - Op verbeelding wijzigen wij voor een deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW) in de bestemming 'Wonen' (W).
- 40. Reclamant 3.55, Van Galenlaan 36a**
- In de tabel bij artikel 16.2.2 nemen wij 1600 m³ op als inhoudsmaat van de woning.
 - Tevens wijzigen wij de van Galenstraat in 'van Galenlaan 36a'.
 - In de tabel bij artikel 16.2.2. onder e nemen wij het perceel van Galenlaan 36a op, met 75 m² als maximale oppervlakte aan bijgebouwen.
- 41. Reclamant 3.56, Wijngaardsesteeg 2 en 3**
- In de tabel in artikel 16.2.2. onder e opnemen het adres Wijngaardsesteeg 3 met een max. oppervlakte aan bijgebouwen van 666 m²
 - Op de analoge verbeelding nemen wij ook voor het perceel Wijngaardsesteeg 3 ter verduidelijking de letters WR-LB van de dubbelbestemming 'Waarde-Landgoed en Buitenplaats' op.
 - De verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' (V) gelegen ten noorden van Wijngaardsesteeg 3 wijzigen wij in de bestemming 'Natuur' (N). De verbeelding ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW) gelegen op het perceel Wijngaardsesteeg 3 wijzigen wij als volgt:
 - In de bestemming 'Natuur' (N) ten noorden van de bebouwing van Wijngaardsesteeg 3;
 - De bestaande bebouwing in de bestemming 'Wonen' (W) projecteren;
 - Het bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW) te verwijderen.

5 Ambtshalve aanpassingen

5.1 Aanpassingen algemeen

- Spellingsfouten en grammaticale onvolkomenheden zijn aangepast evenals onjuiste verwijzingen, zoals de verwijzing in artikel 3.6.4 onder g, dit moet lid f zijn.
- In artikel 3.2.1 onder b de woorden 'geen bedrijfswoning' vervangen door: 'bedrijfswoning uitgesloten'.
- Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Als gevolg hiervan passen wij waar nodig de bestemmingsplanregels en de toelichting hierop aan en maken wij het bestemmingsplan 'Wabo-proof'. Onderdeel hiervan is het verwijderen van de Nbw-voorwaarden in de regels.
 Door de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de Natuurbeschermingswet (Nbw) gewijzigd. In het nieuwe artikel 47b Nbw is nu de koppeling tussen 'omgevingsvergunning' en 'Nbw-vergunning' wettelijk geregeld. Dat betekent dat de (verplichtende) voorwaarden in de planregels dienen te worden geschrapt, althans voor zover het 'omgevingsvergunningen' betreft, te weten 'omgevingsvergunningen voor het bouwen' (voorheen: bouwvergunningen), 'omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' (voorheen: aanlegvergunningen) en 'omgevingsvergunningen om af te wijken' (voorheen: ontheffingen). Bij wijzigingsbevoegdheden blijven de voorwaarden staan, het gaat daarbij immers niet om 'omgevingsvergunningen. Concreet betreffen de wijzigingen het schrappen in de regels van de (verplichtende) Nbw-voorwaarden bij 'omgevingsvergunningen'.
- De naamgeving van het bestemmingsplan wijzigen wij van 'Buitengebied Doorn 2010' in 'Buitengebied Doorn 2011'.
- Aan artikel 3.2.2 voegen wij toe lid b, dat luidt als volgt:
 b. een recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.
- In artikel 3.4 verwijderen wij na 'boogkassen' de zinsnede: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen als bedoeld in lid 3.1. onder b'. Er zijn geen boogkassen opgenomen in artikel 3.1 onder b en ook niet op de verbeelding, omdat deze in het plangebied niet voorkomen.
- In artikel 3.6.7, 3.6.8 en 26.4 is de parkeernorm '82004' niet correct. Dit wijzigen wij in 'ASVV 2008'.
- In artikel 24.2 en 24.3.1 staat een oppervlakte van 10.000 m². Het blijkt echter te gaan om een oppervlakte van 10 ha ofwel 100.000 m². Dit wijzigen wij in de regels.
- Ten einde ondergronds bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken op enkele locaties, conform het beleid dat wij in onze structuurvisie hebben geformuleerd, passen wij de regels als volgt aan:
 In artikel 6.2.2 (Gemengd) voegen wij toe:
 'b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen, stalling en opslag, ondergronds worden gebouwd, anders dan als kelder onder bovengrondse gebouwen, in voorkomend geval ook buiten het

bouwvlak;'

In artikel 9.2.2 (Maatschappelijk) voegen wij toe:

'b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen, stalling en opslag, ondergronds worden gebouwd, anders dan als kelder onder bovengrondse gebouwen, in voorkomend geval ook buiten het bouwvlak;'

In artikel 12.2.2 (Sport) voegen wij toe:

'b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen, stalling en opslag, ondergronds worden gebouwd, anders dan als kelder onder bovengrondse gebouwen, in voorkomend geval ook buiten het bouwvlak;'

In 5.3.6 van de toelichting (bebouwingsmogelijkheden op en buiten bouwvlak) nemen wij het volgende op:

Ondergronds bouwen

Binnen de bestemmingen Gemengd, Maatschappelijk en Sport worden mogelijkheden geboden om ook buiten bouwvlakken (maar binnen het bestemmingsvlak) ondergronds te bouwen. Het gaat daarbij om gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen, stalling en opslag. Dit geeft de mogelijkheid binnen de betreffende bestemmingen maatregelen te treffen om de parkeerdruk ter plaatse te kunnen opvangen en in voorkomend geval aanwezige natuurwaarden in de directe omgeving zoveel mogelijk te ontzien.

- Afkortingen functieaanduidingen

De afkortingen van de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch met waarden wijzigen als volgt:

	ontwerp	vaststelling
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - akkerplanten	saw-01	saw- ak
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - half-open landschap	saw-02	saw- hol
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwelafhankelijke vegetatie	saw-03	saw- kav
Specifieke vorm van agrarisch met waarden – open landschap	saw-04	saw- ol
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - boomkwekerij	saw-05	saw- bk
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - reliëf	saw-06	saw- r
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - schaapskooi	saw-07	saw- sk
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - paarden-	saw-08	saw- pb

bak		
Specifieke vorm van agrarisch met waarden - verkavelingspatroon	saw-09	saw- vp
Specifieke vorm van natuur - uitkijktoren	sn-01	sn-ut
Specifiek vorm van wonen - atelier	sw-01	sw-at

- Wij vervangen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' tot en met 'Waarde – Archeologie 5' door respectievelijk 'Waarde – Archeologie 1 zeer hoog', 'Waarde – Archeologie 2 bufferzone zeer hoog', 'Waarde – Archeologie 3 hoog', 'Waarde – Archeologie 4 middelhoog' en 'Waarde – Archeologie 5 laag'.
De in het noordelijk deel van het plan gelegen grafheuvels zijn mede bestemd als 'Waarde - Archeologie 1'. De daar omheen gelegen bufferzones zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie 2', maar hadden echter eveneens als 'Waarde - Archeologie 1' bestemd moeten worden. Hiervoor is hetzelfde beleid van toepassing. Deze 'Waarde - Archeologie 2'-bestemmingen zetten wij om naar 'Waarde - Archeologie 1 zeer hoog'.
- Op enkele locaties is nog geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Het betreft een paar locaties met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier nemen wij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 laag' op.
- In de toelichting herschrijven wij paragraaf 5.13 gedeeltelijk, om de paragraaf in overeenstemming te brengen met enkele aanpassingen die uit zienswijzen zijn voortgekomen.
- In de toelichting nemen wij het een en ander op over de provinciale 'Verordening veehouderij, stikstof en Natura 2000', die op 1 maart 2011 in werking is getreden.
- In de toelichting actualiseren wij de tekst in paragraaf 1.5 (Procedure) onder 'ontwerp-bestemmingsplan' en paragraaf 6.2 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) onder 'terinzagelegging'.

5.2 Aanpassingen per lokatie

1. Bergweg 2

Op 8 maart 2011 hebben wij besloten om in verband met de totale en vervangende nieuwbouw van het Zonnehuis de raad voor te stellen om in de regels op te nemen bij de nadere bestemming: verpleeg- en zorgcentrum met bijbehorende functies zoals polikliniek, huisartsenpraktijk, apotheek, kinderdagverblijf, theehuis t.b.v. bewoners en dienrenstal. Het maximale oppervlakte gebouwen wijzigen in 11.149 m² waarvan binnen het maatvoeringsvlak 1000 m² opgericht mag worden met een goothoogte van 15 meter en een bouwhoogte van 25 meter.

Nagenoeg het gehele terrein ligt buiten de EHS. Het plusteken wordt gewijzigd in een minteken. Slechts een klein deel van het terrein aan de noordzijde dat nog binnen de EHS ligt krijgt de dubbelbestemming ecologie op de verbeelding.

Tevens is voorgesteld om de gebiedsaanduiding reconstructiewetzoneering-
extensiveringsgebied op de verbeelding op te nemen. Wij houden echter de zonering

aan, zoals deze is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Deze is opgenomen conform de officiële zonering uit het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost. Op de verbeelding nemen wij de nieuwbouw op conform de bij het B&W-besluit gevoegde verbeelding.

De wijziging is mede ingegeven om bij de vaststelling de bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan Zonnehuis veilig te stellen.

In de toelichting nemen wij tevens de volgende passage op:

“5.16 Zonnehuis

Voor de locatie van het ‘Zonnehuis’ is een ambtshalve aanpassing opgenomen. De reden hiervan is dat het bestaande gebouw is verouderd en steeds meer gebreken vertoont. Bovendien voldoet de zorgaanbieding in de vorm van vierpersoonskamers niet meer aan de huidige maatschappelijke eisen.

Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport verbiedt vanaf 2012 deze mogelijkheid. Het ziet ernaar uit dat binnen afzienbare tijd dit ook gaat gelden voor tweepersoonskamers.

Het is verdedigbaar om in het bestemmingsplan op dit onderdeel ambtshalve te wijzigen, omdat de voorgestelde planologische wijziging van de bouwregels nagenoeg overeenkomt met de bouwregels uit het oude bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden op dit perceel zijn aangepast aan deze tijd. De nieuwbouw van het ‘Zonnehuis’ is op 28 maart 2011 op een informatieavond toegelicht en daar hebben belanghebbenden gebruik kunnen maken van het spreekrecht. Om deze verandering mogelijk te maken hebben wij hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld. In de bijlage van de toelichting zijn de benodigde documenten ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.”

In de tabel van artikel 9, lid 1 onder a nemen wij voor Bergweg 2 bij ‘maximale goothoogte gebouwen’ en ‘maximale bouwhoogte gebouwen’ op dat wordt gemeten vanaf de bovenzijde van de vloer van de hoofdingang.

2. Beukenrodelaan 2

De historische buitenplaats Beukenrode blijkt niet op de verbeelding te staan. Dit passen wij aan.

In de toelichting voegen wij ambtshalve toe:

“5.15 Beukenrode

Momenteel wordt gewerkt aan een masterplan voor de locatie “Beukenrode”. Dit masterplan is nog niet zover uitgewerkt, dat hierover een bestuurlijk standpunt kan worden ingenomen. Een belangrijk onderdeel in dit masterplan is de herlocatie van een aantal niet-historische gebouwen op het landgoed. De gemeentelijke structuurvisie zal hierin leidend zijn. Wel is in het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011 een uitbreiding van de school alvast opgenomen, overeenkomstig het Integraal Huisvestigingsplan Onderwijs.”

In de planregels wijzigen wij ambtshalve:

Binnen de bestemming ‘maatschappelijk’ bij het adres Beukenrodelaan ongen. de kolom bestaande oppervlakte gebouwen van 1568 m² in 1733 m² en maximum toegestane oppervlakte gebouwen van 1568 m² in 2207 m².

Op de verbeelding wijzigen wij tot aan de eigendomsgrens aan de noord- en oostzijde voor een deel de bestemming 'wonen' en 'natuur' in 'maatschappelijk'; voor een deel van 'maatschappelijk' in 'wonen'; voor een deel van 'natuur' in 'wonen'.

3. Broekweg

Op de verbeelding bestemmen wij een deel van de Broekweg t.w. na nr 1 tot aan de Arnhemse Bovenweg tot 'Natuur'. Het betreft een bospad.

4. Buntlaan 11 t/m 13

Op de verbeelding is ten onrechte de dubbelbestemming 'Landgoed en buitenplaats' gelegd. Dit verwijderen wij van de verbeelding.

5. Buurtweg

De locatie nabij Buurtweg 1 is als agrarisch in gebruik in plaats van voor natuur. Op de verbeelding wijzigen wij deze bestemming 'Natuur' (N) naar de bestemming 'Agrarisch met waarden' (AW).

6. Buurtweg 3a

In de regels is in de tabel van artikel 8.1 onder a 'Buurtweg 3' opgenomen. Dit wijzigen wij in 'Buurtweg 3a'.

7. Driebergsestraatweg 54

- In artikel 7.1 is aangegeven dat het perceel niet in de EHS ligt. Dit is een omissie. Het minteken in de betreffende EHS kolom wijzigen wij in een plusteken.
 - Het blijkt dat de parkeerplaats op de verbeelding voor een deel niet in de bestemming horeca ligt. Dit passen wij aan.
 - Voorts is het gewenst de parkeervoorziening op het perceel afzonderlijk op de verbeelding aan te geven.
 - Hiermee samenhangend voegen wij in artikel 7.1 onder d de volgende zinsnede toe: 'Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeervoorzieningen.'
- Het gaat hier om een beperking van de algemene bestemmingsomschrijving. Binnen het parkeerterrein gebied mag alleen geparkeerd worden.

8. Gooyerdijk 7/8

De bouwvlakgrens tussen deze woningen leggen we op de eigendomsgrens.

- ### 9. Gooyerdijk 39a De woning gooyerdijk 39a met een inhoud van 308 m³ verwijderen wij uit de planregels bij artikel 16.2.2b. Het betreft een 2^e bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak die als zodanig is bestemd.

10. Leeuwenburgerlaan 2

In artikel 16.2.2 onder e van de regels voegen wij toe 'Leeuwenburgerlaan 2' met een maximale inhoudsmaat van '300 m³'. Dit in verband met een lopende aanvraag voor een bouwvergunning en de ligging van het perceel binnen de rode contour.

11. Mariniersweg 3

Het is gewenst de parkeervoorziening aan de Mariniersweg 3 nabij het zwembad, golfterrein en racketcentrum afzonderlijk op de verbeelding aan te geven. Hiermede samenhangend voegen we in artikel 12 .1. onder f de volgende zinsnede toe: 'ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeervoorzieningen.'

Het gaat hier om een beperking van de algemene bestemmingsomschrijving. Binnen het parkeerterrein gebied mag alleen geparkeerd worden.

Als gevolg hiervan passen wij op de verbeelding het bouwvlak in de bestemming 'sport' enigszins aan

12. Mariniersweg 3b

In artikel 12.1 onder a wijzigen wij voor Mariniersweg 3b de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte in respectievelijk '8,5 m' en '11 m' in verband met de aangevraagde bouwvergunning.

13. Mariniersweg 7

Op 20 december 2010 is bouwvergunning verleend voor het vernieuwen van een klimtoren aan de Mariniersweg. Als gevolg hiervan voegen wij:

In artikel 12.2.1 onder b toe: 'een klimtoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – klimtoren''.

In artikel 12.2.2 onder c: 'klimtoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – klimtoren'' met een maximale bouwhoogte van 25 m.

Op de verbeelding nemen we binnen de bestemming "sport " de aanduiding 'specifieke vorm van sport – klimtoren' (ss-kt) op.

14. Molenweg 9

Intussen is vastgesteld dat op 22 december 2010 voor de locatie Molenweg 9 een aanlegvergunning is verleend voor een paardenbak aan de westzijde op het perceel. In de vergunning is ondermeer bepaald dat op deze grond niet gebouwd mag worden, dus de paardenbak mag niet voorzien worden van een erfafscheiding, noch van lichtmasten. De betreffende paardenbak nemen wij op als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak' (saw-pb) in de verbeelding van het bestemmingsplan.

15. Moersbergselaan 5 en 7

Moersbergselaan 5 en 7 is een dubbel woonhuis; Op de verbeelding staat W. dit betekent één woning: Er moet een maatvoeringsvlak worden opgenomen met het getal 2 van 2 woningen.

16. Moersbergselaan 9 en 11

Moersbergselaan 9 en 11 is een dubbel woonhuis; Op de verbeelding staat W. dit betekent één woning: Er moet een maatvoeringsvlak worden opgenomen met het getal 2 van 2 woningen.