



**Nota van beantwoording vooroverleg, inspraakreacties en  
ambtshalve wijzigingen met betrekking tot het  
voorontwerpbestemmingsplan  
'Doorn-Noord' te Doorn**

Datum: 24-11-2011

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota .....	3
1.2 Overleg met instanties .....	3
2. Procedure .....	4
3. Wettelijk overleg.....	5
3.1 Inleiding .....	5
3.2 Aangeschreven instanties.....	5
4. Inspraakreacties.....	8
4.1 Inspraakreactie 1 .....	8
4.2 Inspraakreactie 2 .....	8
4.3 Inspraakreactie 3 .....	9
4.4 Inspraakreactie 4 .....	10
4.5 Inspraakreactie 5 .....	12
4.6 Inspraakreactie 6 .....	12
4.7 Inspraakreactie 7 .....	19
4.8 Inspraakreactie 8 .....	21
4.9 Inspraakreactie 9 .....	25
4.10 Inspraakreactie 10 .....	26
4.11 Inspraakreactie 11 .....	28
4.12 Inspraakreactie 12 .....	28
4.13 Inspraakreactie 13 .....	33
4.14 Inspraakreactie 14 .....	37
4.15 Inspraakreactie 15 .....	37
4.16 Inspraakreactie 16 .....	38
4.17 Inspraakreactie 17 .....	40
4.18 Inspraakreactie 18 .....	45
4.19 Inspraakreactie 19 .....	46
4.20 Inspraakreactie 20 .....	47
4.21 Inspraakreactie 21 .....	48
4.22 Inspraakreactie 22 .....	49
4.23 Inspraakreactie 23 .....	50
5. Ambtshalve wijzigingen .....	52
5.1 Toelichting.....	52
5.2 Regels.....	55

## **1. Inleiding**

Deze 'Nota van beantwoording' heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplan-procedure voor het voorontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan 'Doorn-Noord' te Doorn.

Dit bestemmingsplan beoogt de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied Doorn-Noord.

Dit plangebied wordt begrensd door de volgende wegen:

- aan de noordzijde : Vanaf de Verlengde Woestduinlaan de grens tussen bebouwde kom en Natuurgebied Moersbergen, via de Drift en de grens van de kavels aan de Beatrixlaan, via en over de Amersfoortseweg tot aan het Maarnse Voetpad;
- aan de oostzijde : Via het Maarnse Voetpad over de Bergweg tot aan de Kaaplaan;
- aan de zuidzijde : Vanaf de Kaaplaan, over de Amersfoortseweg via de Willem de Zwijgerlaan, verder zakkend via de Drift en de Berkenweg naar de Driebergsestraatweg tot aan de Woestduinlaan;
- aan de westzijde : Vanaf de Woestduinlaan tot aan de Verlengde Woestduinlaan

### **1.1 Inhoud van deze nota**

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;

### **1.2 Overleg met instanties**

Het voorontwerp is in het kader van art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

## 2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Doorn-Noord' te Doorn met ingang van 28 januari t/m 10 maart 2011 voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder inspraakreacties in te dienen. Daarnaast is genoemd voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverleginstanties onder vermelding van de mogelijkheid daarop een reactie te geven.

Over het voorontwerpbestemmingsplan wordt de raad een uitspraak gevraagd, waarna door burgemeester en wethouders een besluit wordt genomen over de vaststelling van de voorliggende 'Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties' en het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Vervolgens worden de vooroverleginstanties en de indieners van een inspraakreactiesprekers door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie hierop. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

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

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt.

De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

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

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld.

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

### **3. Wettelijk overleg**

#### **3.1 Inleiding**

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

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

#### **3.2 Aangeschreven instanties**

*De volgende instanties zijn aangeschreven:*

1. Provincie Utrecht, Dienst Ruimte & Groen
- 2.. Vrom-Inspectie, Regio Noord-West
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
4. Welstand en Monumenten Midden Nederland
5. Vitens
6. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
7. Kamer van Koophandel

*Geen reactie ontvangen van:*

De instanties genoemd onder 3, 4, en 7 hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid in overleg te treden met de gemeente over dit voorontwerpbestemmingsplan.

De reacties van de instanties die gereageerd hebben zullen hieronder behandeld worden.

##### Reactie Vrom-Inspectie

De VROM-Inspectie, Vitens en de Kamer van Koophandel geven aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

##### Reactie Provincie Utrecht

Geacht college,

Met een e-mailbericht van 27 januari jl. heeft u in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een provinciale reactie gevraagd op het bestemmingsplan "Doorn-Noord" van uw gemeente.

Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik over dit bestemmingsplan het volgende op.

#### **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 beiangen benoemd, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (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 omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen met als doel om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

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

## **II. Planbeoordeling**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft mij ten aanzien van de volgende aspecten aanleiding tot het plaatsen van enkele opmerkingen.

### Archeologie.

Vastgesteld moet worden dat de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart met bijbehorende regels niet geheel correct is overgenomen op het aparte kaartblad Archeologie (kaart 4) en in de bijbehorende planregels.

Als voorbeeld hiervan kan de bufferzone worden genoemd, die in het uiterste noorden van het plangebied ligt. Hierbij hoort de ondergrens van 100 m<sup>2</sup>, die - ten onrechte - niet als regel bij een van de dubbelbestemmingen is opgenomen.

Voorts lijken niet alle grenzen overeen te komen met de grenzen van de beleidsadvieskaart.

Voor het (ontwerp)bestemmingsplan zal gebruik gemaakt moeten worden van de vastgestelde versie van de gemeentelijke beleidsadvieskaart en de daarbij behorende regels.

Ik verzoek u het plan in de hiervoor bedoelde zin aan te passen.

### Groene contour (EHS. "nee, tenzij"-regime).

De bestemmingsvlakken "Wonen 1" voor de in de EHS gelegen woningen aan de Bergweg en de Amersfoortseweg houden over het geheel genomen te weinig rekening met de ter plaatse aanwezige bos- en natuurwaarden. Omdat bovendien een aanlegvergunningstelsel c.q. omgevingsvergunningstelsel ontbreekt voor deze bestemming, kan er zonder toetsing veel bestaande kwaliteit verdwijnen. Tegen deze achtergrond geef ik u in overweging om de bestemmingsgrenzen voor "Wonen 1" te beperken of een voldoende adequaat vergunningstelsel in te voeren.

In de toelichting ontbreekt overigens sowieso een "nee, tenzij" toets voor eventuele ontwikkelingen in of nabij de zogenoemde groene contour (alleen de kaart wordt getoond). Ofschoon hier geen ontwikkelingen voorzien lijken te worden, dient hierop volledigheidshalve in de plantoelichting naar mijn opvatting wel iets nadrukkelijker in te worden gegaan.

## **III. Conclusie**

Behoudens de hiervoor onder punt II weergegeven opmerkingen geeft het plan mij vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang geen aanleiding tot verdere kanttekeningen.

### *Antwoord gemeente*

#### Archeologie

De verbeelding is bij het bestemmingsplan aan de door de gemeenteraad bij besluit van 27 januari 2011 geïmplementeerde archeologische beleidskaart in de 'Wijzigingsverordening Monumentenverordening gemeente Utrechtse Heuvelrug 2011' aangepast. Daarnaast zijn de bestemmingsregels daarop afgestemd.

### Groene contour

Als reactie op een eerdere versie van dit bestemmingsplan heeft de directeur van de Dienst Ruimte en groen van de provincie Utrecht bij brief van 19 april 2004, nr. 2004REG000895i, op dit punt aan de toenmalige gemeente Doorn ondermeer het volgende geschreven:

“Zoals gezegd valt in het plangebied Noord een beperkt aantal percelen buiten de streekplancontour. Kijkend naar de contour van het ontwerp-streekplan, welke het meest nauwkeurig is aangegeven, dan betreft dat 10 woonpercelen aan de Parklaan, Domlaan en Van der Leelaan, een vijftal aan de Bergweg en het Maarnse Voetpad en een drietal aan de verlengde Woestduinlaan. Het betreft hier 'grensgevallen': het gaat om villabebouwing op ruime percelen aansluitend bij de geleidelijk dichter wordende bebouwing aan de noordzijde van Doorn. Er is op deze percelen niet voorzien in een toename van het aantal woningen. Er is slechts sprake van een geringe afwijking van het provinciale beleid, in die zin dat bijgebouwen tot 60 m<sup>2</sup> mogelijk zijn. Gezien het feit dat het hier percelen betreft die naar aard en functie (villabebouwing) vergelijkbaar zijn met de percelen die net binnen de contour zijn gelegen en gezien het beperkte aantal gevallen, acht ik de afwijking van het provinciaal beleid in dit geval niet problematisch. Hierbij weeg ik ook mee, dat binnen het plangebied een uniforme planregeling wenselijk is.”

De Groene contour strekt zich thans niet uit tot de percelen aan de Parklaan, de Domlaan en de Van der Leelaan. Het gaat in casu om percelen aan de Amerfoortseweg, de Bergweg en de Drift.

De bestaande kwaliteit blijft gehandhaafd, daar zowel in de regels als op de verbeelding de bebouwingmogelijkheden strak zijn begrensd.

In verband met de Groene Contour is de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en Landschap' opgenomen met een regeling voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Voor de duidelijkheid ten opzichte van de bestemming Wonen wordt de tekst van artikel 20.2 (bestemming Waarde - Natuur en Landschap) aangevuld met de tekst, dat binnen deze bestemming de bestaande inhoud van de woningen uitgangspunt is.

*De tekst van artikel 20.2.1 (bestemming 'Waarde – Natuur en Landschap') wordt vervangen door:*

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

- a. de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen niet groter mag zijn dan 600 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen niet groter mogen zijn dan 50 m<sup>2</sup>, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;

#### 4. Inspraakreacties

Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan 23 inspraakreacties ingekomen, die hierna successievelijk aan de orde komen.

Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreacties onder de nummers 1 t/m 21 zijn schriftelijk ingediend binnen de inspraaktermijn, die liep t/m 10 maart 2011. De reacties onder de nummers 22 en 23 zijn eveneens meegenomen gezien de motivering van de te late indienen. De inspraakreacties worden daarom allemaal in behandeling genomen.

De inspraakreacties worden hieronder verwoord en beantwoord.

##### 4.1 Inspraakreactie 1

*Betreft:* Julianaweg 11

*Reactie:*

Geachte College,

Naar aanleiding van ons bezoek op de inloopavond 10 februari j.l. in de Koningshof te Doorn hebben wij de volgende opmerking: Ons perceel aan de Julianaweg 11 te Doorn staat niet geregistreerd op de getoonde kaart als bedrijfsterrein. Kunt u aangeven waarom dit het geval is? Wellicht is het noodzakelijk dit aan te passen.

Met vriendelijke groeten,

*Antwoord gemeente*

Het gaat hier om een bestaand ter plaatse gevestigd taxibedrijf genoemd in het advies van de milieudienst d.d. 26 februari 2010, zodat een passende bestemming op dit perceel in de rede ligt.

Het gaat hier om een bestaand ter plaatse gevestigd taxibedrijf. Het projecteren van een bedrijfsbestemming op het achterste gedeelte van het perceel ontmoet vanuit nader onderzoek geen bezwaar.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat op het perceel Julianaweg 11 de bestemming 'Wonen' gedeeltelijk wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf.' De woning blijft de bestemming 'Wonen- 2' behouden.

##### 4.2 Inspraakreactie 2

*Betreft*

Bergweg

*Reactie:*

Geacht College,

In de getoonde stukken staat de Bergweg aangemerkt als openbare weg.



Dit kan alleen gelden voor het verharde stukje van de Amersfoortseweg tot aan de Van der Leelaan. Het overige (onverharde) gedeelte is een privé weg.

Op 3 September 1999 heeft de Arrondissementsrechtbank te Utrecht de uitspraak gedaan dat de Bergweg **geen openbare weg is**, behoudens het hierboven genoemde stukje verharde weg.

Bij deze wil ik u dringend vragen om dit zowel tekstueel als visueel per direct te willen corrigeren om misverstanden te voorkomen bij zowel de personen die de documenten raadplegen, als bij uw medewerkers.

Tevens wil ik u verzoeken dit intern nogmaals goed en duidelijk vast te willen laten leggen, om te voorkomen dat uw organisatie hier bij voortduring fouten mee blijft maken.

Met vriendelijke groet,

*Antwoord gemeente*

Aan de oostzijde van de Bergweg is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Voor de bestemming 'Verkeer' in het voorontwerp is de begrenzing van de kadastrale percelen aangehouden. Indien gelet op het particulier bezit van een deel van deze weg de bestemming 'Natuur' eveneens op de nu als weg bestemde gedeelten wordt geprojecteerd, bestaat daartegen in relatie tot het aangrenzende gebied op zich geen bezwaar tegen.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat de bestemming 'Verkeer' op dit deel van de Bergweg wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

### 4.3 Inspraakreactie 3

*Betreft*

Bergweg

*Reactie:*

Geacht College,

In het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Noord" wordt in het document 101465-0014-01 24-01-11 Verbeelding 3.pdf de Bergweg vanaf de van der Leelaan richting de Domlaan en verder aangegeven als een openbare weg. Tevens worden voor het perceel van der Leelaan 20 twee rooilijnen getekend aan zowel de voorzijde van het pand gelegen aan de van der Leelaan als aan de zijkant van het pand gelegen aan de Bergweg.

In een uitspraak van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht van 3 september 1999 wordt aangegeven dat de **Bergweg geen openbare weg is** maar een **eigen weg**. Een uitzondering geldt voor het verharde stuk tussen de Amersfoortseweg tot aan de van der Leelaan.

De Bergweg is op dit moment zelfs door middel van 2 grote stenen voor autoverkeer afgesloten vanaf de van der Leelaan richting Domlaan.

Ik teken hierbij bezwaar aan tegen het feit dat de Bergweg als openbare weg wordt aangemerkt en tevens teken ik bezwaar aan dat er aan de Bergwegkant van het pand van der Leelaan 20 een rooilijn getekend is. Ik verzoek u dan ook dringend dit zowel visueel als tekstueel in het Voorontwerpbestemmingsplan "Doom Noord" te corrigeren zodat in de toekomst misverstanden worden voorkomen.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

*Antwoord gemeente*

Aan de oostzijde van de Bergweg is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Voor de bestemming 'Verkeer' in het voorontwerp is de begrenzing van de kadastrale percelen aangehouden. Indien gelet op het particulier bezit van een deel van deze weg de bestemming 'Natuur' eveneens op de nu als weg bestemde gedeelten wordt geprojecteerd, bestaat daartegen in relatie tot het aangrenzende gebied op zich geen bezwaar tegen.

Gelet op de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en de beleving van dit gedeelte van de Bergweg in relatie tot de wel openbare gedeelten deze weg in het bijzonder is tussen ondermeer de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Natuur' een strook met de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarin op beperkte schaal bebouwing is toegestaan in de tuinsfeer. Het feit, dat een gedeelte van de Bergweg geen openbare weg is, maakt dit niet anders.

Conclusie:

De reactie delen wij voor zover betrekking hebbend op de bestemming van de Bergweg en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat de bestemming 'Verkeer' op dit deel van de Bergweg wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

#### **4.4    Inspraakreactie 4**

*Betreft*

Beatrixlaan 17

*Reactie:*

Geachte heer, mevrouw,

Middels deze zienswijze willen wij proberen om het bouwblok van onze woning te vergroten. Het gaat om de hoekwoning (twee-aaneen) aan de Beatrixlaan 17 dat ligt in Deelgebied 2 "Gebied tussen Drift en Amersfoortseweg".

Zoals op bijgesloten "tekening 1" is te zien staat onze woning (54 m<sup>2</sup>) op een royaal perceel van van 729 m<sup>2</sup> met veel groen. Om een aanbouw te doen hoeven er geen bomen te worden gekapt zodat de groenbeleving blijft behouden.

Aan diverse eisen van het Voorontwerp kunnen wij prima voldoen.

Zo kunnen wij de aanbouw 3 meter terug ten opzichte van de voorgevel laten beginnen (zie tekening 1) in plaats van 1 meter zoals voorheen het geval was.

Verder hebben wij het beoogde puntdak op de aanbouw veranderd in een platdak zodat de goothoogte op de gewenste 3 meter uitkomt.

Een aanbouw (serre) in de achtertuin zou 7 meter diep mogen worden omdat dan pas de grens van 15 meter ten opzichte van de voorgevel wordt bereikt. De aanbouw willen wij niet zo ver naar achter doorbouwen omdat dat ten koste gaat van de achtertuin waar wij veel gebruik van maken en zo'n enorme serre lijkt ons niet nuttig. Ook willen wij de aanbouw niet zo diep maken omdat ons huis haaks op de hoogtelijnen van de Drift staat. Door het hoogteverschil (zie afbeelding 6 in Toelichting Bestemmingsplan Doorn Noord) zou met een diepe aanbouw in onze achtertuin een verticale hoogte van 1,5 meter moeten worden overbrugd.

Aan de zijgevel van ons huis (aan de kant van de Drift) is het hoogteverloop geringer en is veel ruimte waar weinig plezier aan wordt beleefd. Graag zouden wij de rooilijn die nu op 2.75 meter loopt, willen verplaatsen naar 4.50 vanaf de hoofdwoning (zie tekening 1).

De belangrijkste reden voor ons is dat het woonplezier er flink op vooruit zou gaan omdat wij dan een woon-bijkeuken kunnen laten aanbouwen.

Met het verplaatsen van de rooilijn naar 4.50 meter wordt nog steeds voldaan aan de eis dat maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel mag worden aangebouwd, de voorgevel is 7 meter breed. Ook wordt voldaan aan de Afwijkingsregel in artikel 25.1b die een overschrijding van maximaal 2,5 meter toestaat.

Door de ruime tuin aan deze kant van het huis blijft het doorzicht langs een eventuele aanbouw behouden omdat zoals gezegd de voorkant van een aanbouw 3 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevel en de zijkant 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorkant van garage.

De afstand van de aanbouw tot aan de perceelgrens aan de kant van de Beatrixlaan zou 9 meter bedragen en de afstand van de aanbouw tot aan de perceelgrens aan de Drift 10 meter. Door het trapsgewijs bouwen en omdat aan beide kanten ook nog trottoirs aanwezig zijn, blijven de onbebouwde ruimte en de ruimtebeleving aanzienlijk.

Wij denken dat een diepere aanbouw goed in het straatbeeld past omdat het goed zou aansluiten bij de andere bouwvlakken aan de Drift. Een aanbouw zou achter de lijn blijven die de bouwvlakken aan de Drift met elkaar verbindt, zie doorgetrokken rode streep op de copy van de plankaart (tekening 2). Zelfs met de woningen aan de Drift die aan de andere kant van de Beatrixlaan nr. 24, zou een aanbouw nog goed aansluiten en geen hinderlijk opstakel vormen.

Door de goothoogte van 3 meter blijven ook de achterliggende berken nog steeds goed zichtbaar. Om het landelijke en groene karakter van onze straat verder te benadrukken zouden wij de aanbouw met hout willen laten betimmeren en dit laten schilderen in de kleur van donker grijs (zie tekening 3).

Om een goed te krijgen van de situatie willen wij graag de betrokken personen uitnodigen en een toelichting geven op onze bouwplannen.

Met vriendelijke groet,

*Antwoord gemeente:*

In de gegeven situatie en in relatie tot de mogelijke situering van de bebouwing op percelen in naaste omgeving ontmoet het uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar om het bouwvlak aan te passen om de beoogde aanbouw aan de woning mogelijk te maken, daar de beoogde uitbreiding van de woning in de voorgevelrooilijn is gelegen tussen de woningen Beatrixlaan 24 en Drift 86.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat op het perceel Beatrixlaan 17 een deel van de bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Drift wordt gewijzigd in Wonen (W-3) achter de voorgevelrooilijn gelegen tussen de woningen Beatrixlaan 24 en en Drift 86.

#### 4.5     **Inspraakreactie 5**

*Betreft*

Berkenweg 9

*Reactie:*

Geachte heer ter Horst,

Zoals ik u reeds tijdens de inloopbijeenkomst kenbaar maakte geef ik u nog even de feitelijke details betreffende de plantekening en mijn huis. Ik was overigens deze avond niet alleen als burger maar ook als vertegenwoordiger van de kamer van koophandel aanwezig.

De situatie die niet op de plankaart staat aangegeven betreft de overkapping naast mijn huis die tot aan de erfgrens loopt zowel naast de garage, een overkapping van ca. 1 m breed alsmede voor de garage, 4,50 m breed, 5,65 lang.

Tevens staat, beginnend op de rooilijn, grenzend aan de erfgrens, met nr. 4 een losstaande carport van 3,30 m breed en 6,00 m lang. Ook niet op de plankaart aangegeven.

Ik stel het zeer op prijs indien u deze al voor zover mij bekend ruim 20 jaar bestaande situatie alsnog op de plankaart duidt.

Voor de goede orde, ik kan dat onvoldoende zelf nagaan, het tuinhuis in de achtertuin meet 6,50 x 6 m plus een aanbouw van 3,50 bij 2 m. grenzend aan de erven achter nr. 11.

Met vriendelijke groet,

*Antwoord gemeente*

Voor de ondergrond van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een GBKN-kaart en de kadastrale kaart van het Kadaster, waarbij op de verbeelding zijn de data van deze ondergronden vermeld. Op deze kaarten worden niet noodzakelijk alle al dan niet met vergunning gerealiseerde uitbreidingen van het hoofdgebouw c.q. de aanwezige bijgebouwen aangegeven.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

#### 4.6     **Inspraakreactie 6**

*Betreft*

Diverse aspecten

*Reactie:*

**Geacht College,**

Hierbij ontvangt U onze inspraakreactie op het Voorontwerpbestemmingsplan Doorn-Noord.

Wij doen U daarin enkele voorstellen voor gewenste aanpassingen en stellen enkele vragen, die wij graag beantwoord zien.

##### 1.     Dakvormen

Voor het bewaren van het karakter van Doorn Noord is het van belang het beleid dat jarenlang is gevoerd ten aanzien van de vormgeving van daken te continueren. De nu gehanteerde bouwbeplanning laat teveel vrijheid over, zodat ook platte daken kunnen worden toegepast. Dit zal het beeld van Doorn Noord teveel veranderen.

#### Het Voorontwerp luidt:

"indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° te bedragen,"

#### **In het bestaande bestemmingsplan staat:**

##### **Artikel 21 Daken**

1. Behoudens het bepaalde in lid 7 sub a en b van dit artikel is het verboden meer dan 20% van een gebouw of gebouwencomplex met platte daken of platte af te dekken.
2. Hellende dakvlakken moeten een hoek maken met de horizon van tenminste 25%; flauwer hellende dakvlakken worden voor de toepassing van het sub 1 bepaalde, beschouwd als platten.
3. Hellende daken mogen ten hoogste voor 1/8 deel van het oppervlak worden doorbroken met dakvensters.
4. Van een gebouw, waarvoor de maximum goothoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, welke de vlakken der betreffende gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en terugvallen onder hoeken van 52 graden met de horizon. De bepaling is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdeelen, als schoorstenen, dakhuizen voor liften, dakvensters e.d.
5. Hellende dakvlakken moeten worden gedekt met gebakken pannen, dan wel leien, koper of riet.
6. Toepassing van naar buiten geknikte of naar buiten gebogen dakvlakken (zogenaamde gebroken daken of Mansardedaken) is niet toegestaan.
- 7A. De meergezinshuizen in de categorieën IX en X, de garages genoemd in artikel 16, alsmede de gebouwtjes genoemd in artikel 17 dienen met een plat dak te worden afgedekt.
- 7B. Voor gebouwen voor Bijzondere doeleinden, een bijzonder woongebouw en de verpleeginrichting voor chronische zieken kunnen Burgemeester en wethouders een platte dakafdekking toestaan mits daartegen op grond van welstandsoverwegingen geen bezwaren bestaan.
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het tweede en vijfde lid, indien hiertegen op grond van welstandsoverwegingen geen bezwaren bestaan.

#### **Voorstel**

**Het oude bestemmingplan kent een verbod op platte daken en schrijft voor dat woningen voorzien moeten zijn van een zadeldak (hellende daken) met een bepaalde hellingshoek.**

**Daar het nieuwe bestemmingsplan conserverend beoogd te zijn, zouden die bepalingen gehandhaafd moeten blijven.**

#### **2. Vrijstellingenbeleidbeleid.**

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen tot het geven van vrijstellingen van de bepalingen in het bestemmingsplan.

Om de bedoeling van het bestemmingsplan, te weten het bewaren van de beeldkwaliteit en het karakter van de wijken, te kunnen realiseren, is het nodig goed toe te zien op een terughoudende en zorgvuldige toepassing van die vrijstellingsbepalingen.

De stedenbouwkundige en de Welstandscommissie zullen een belangrijke adviserende rol moeten vervullen, voordat het gemeentebestuur tot het afwijken van het bestemmingsplan besluit.

## Het Voorontwerp luidt:

### artikel 25 Algemene afwijkingsregels

#### 25.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte voor bouwwerwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10m;
- e. het bepaalde in artikel 23.1 voor het toestaan van een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie, mits in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemming.

#### 25.3 Toepassing afwijkingsregel

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.2 kan alleen worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- c. vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen onveilige situaties ontstaan.
- d. het functioneren van de bestemming niet wordt belemmerd.

#### Voorstel:

**De stedenbouwkundige en de Welstandscommissie moeten eerst een advies over de gevraagde bouwaanvraag geven, alvorens de gemeente tot een vrijstelling kan besluiten.**

**Beslissingen tot afwijking van de planbepalingen dienen grondig te worden onderbouwd en te worden gepubliceerd.**

### 3. Wabo

De Wabo geeft mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen, waardoor ongewenste verdichting op bouwpercelen kan ontstaan.

#### Voorstel:

**Opnemen van bestemmingsplanbepalingen, die ongewenste verdichting tegengaan.**

### 4. Bouwstroken

Bouwstroken zijn nu maximaal 12 meter diep en worden 15 meter diep.

Dit zal leiden tot problemen met bestaande percelen, waar tot nu toe 12 meter geeist werd.

#### Voorstel:

**Handhaven van een maximale bouwdiepte van 12 meter.**

## 5. Handhaving

De beschrijving, van de wijze waarop de handhaving zal worden uitgevoerd is uitermate zwak.

Alleen overleg om tot een oplossing te komen en het legaliseren van de overtreding leiden tot rechtsongelijkheid en ongewenste ontwikkelingen. Teveel van het bestemmingsplan afwijkende projecten zullen daardoor ten onrechte worden gelegaliseerd.

De beschreven handhavingsaanpak nodigt uit tot overtredingen.

Strengere aanpak is wenselijk, zodat projecten die niet voldoen aan de bepalingen onder dwang verwijderd kunnen worden.

**Voorstel: Handhavingsbepalingen strenger formuleren en consequenter toepassen.**

## 6. Gevelbreedte (bestemming wonen 2)

Het Voorontwerp luidt:

f. de breedte van het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van het perceel bedragen.

Deze bepaling zou betekenen dat bijvoorbeeld op een perceel van 20 meter breed, met in achtneming van de 3 meter tot de perceelgrens, niet 14 meter breed gebouwd kan worden, maar slechts 10 meter breed. Hierdoor kunnen slechts smalle gebouwen neergezet worden, zeker daar waar de perceelbreedte beperkt is.

**Voorstel: Deze bepaling aanpassen.**

## 7. Plankaarten

Het Voorontwerp luidt:

1. e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens (m)' een andere afstand staat aangegeven;

Op de plankaarten worden minimumafstanden tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen aangegeven van 5 meter. Deze komen niet overeen met de werkelijkheid en de bepaling van 3 meter in de bouwregels.

Als deze bepaling is bedoeld om vergunningsvrij bouwen te beperken en daarmee verdere verdichting tegen te gaan, moet dit duidelijker toegelicht worden.

**Opmerking: Gaarne uitleggen wat deze aanwijzingen op de plankaarten betekenen.**

## 8. De plankaart en de bestemmingsbepalingen

De plankaart en de bestemmingsbepalingen kunnen onderlinge verschillen vertonen dat kan leiden tot verschillende interpretaties, zoals in het verleden gebleken is.

**Opmerking: Precies vermelden welk document bepalend is voor de beoordeling van een bouwaanvraag.**

### **9. Van bedrijfsbestemming naar woonbestemming**

Aandacht wordt gevraagd voor het opnemen in het bestemmingsplan van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor B&W voor kavels met een bedrijfsbestemming die in een woonomgeving liggen maar een woonbestemming zouden moeten krijgen., Als het bedrijf wordt beëindigd en de eigenaar de kavel met een woonbestemming wil verkopen scheelt een dergelijke bepaling een hoop administratieve rompslomp en kosten. Bovendien gaat de kwaliteit van de woonomgeving er op vooruit.

### **10. Aanvullingen tekst**

- In Doorn Noord zijn meer scholen dan de genoemde aanwezig: de Daltonschool en Triangel ontbreken in de opsomming.
- Een kavelsplitsing heeft zich in de afgetopen periode wel degelijk voorgedaan, namelijk. aan de Rembrandtlaan 4.

Met belangstelling zien wij Uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,

*Antwoord gemeente:*

#### Punt 1 Dakvormen

De redactie in het voorontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de dakhelling wekt de indruk dat een plat dak uitgangspunt is. De karakteristiek van het plangebied vraagt in beginsel om een puntdak. Tegen deze achtergrond zal de regel in de diverse bestemmingen voor wat betreft de dakhelling worden gewijzigd in die zin, dat wordt uitgegaan van een dak met een dakhelling en een plat dak via het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid kan worden afgewogen.

Dit uitgangspunt hoeft niet te gelden bij woningen binnen de bestemming 'Wonen-1' vrijstaand extensief' die op zichzelf staan op ruim bemeten percelen. De woningen binnen de bestemmingen 'Wonen-2', 'Wonen-3' en 'Wonen-4' daarentegen zijn gelegen in bouwstroken.

#### **Conclusie**

De reactie delen wij en leidt tot de aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij een puntdak uitgangspunt is en een plat dak nader kan worden afgewogen.

*De tekst van artikel 12.2.2 onder g (bestemming 'Wonen-2') wordt vervangen door:*

hoofdbouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;



*Artikel 12.3.1 komt als volgt te luiden:*

12.2.2 lid h voor het afdekken van het hoofgebouw met een plat dak mits deze vormgeving aansluit bij de architectuur van de woning en dit niet leidt tot een on-evenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;

*De tekst van artikel 13.2.2 onder j (bestemming 'Wonen-3') wordt vervangen door:*

hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarbij de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;

*Artikel 13.3.1 lid b komt als volgt te luiden:*

13.2.2 lid j voor het afdekken van het hoofgebouw met een plat dak mits deze vormgeving aansluit bij de architectuur van de woning en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

*De tekst van artikel 14.2.2 onder f (bestemming 'Wonen-4') wordt vervangen door:*

hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarbij de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;

*Artikel 14.3.1 lid b komt als volgt te luiden:*

14.2.2 lid f voor het afdekken van het hoofgebouw met een plat dak mits deze vormgeving aansluit bij de architectuur van de woning en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

#### Punt 2 Vrijstellingenbeleid

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt niet meer de term vrijstelling gehanteerd, maar is in deze wet en de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid opgenomen om van de bestemmingsplanregels af te wijken. Bij een eventueel gebruik van de afwijkingbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van de Wabo vindt een integrale afweging plaats, waarbij wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria voor het gebruik van genoemde bevoegdheid. Eveneens wordt het advies van de welstandcommissie gevraagd, waarbij de door de raad vastgestelde welstandsnota het referentiekader is.

De gemeente bepaalt de stedenbouwkundige randvoorwaarden, terwijl de welstandscommissie zich buigt over de uiterlijke verschijningsvorm van het te realiseren gebouw.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Punt 3 Wabo

De Wabo vermeldt de bouwwerken die vergunningsvrij zijn. Dit betekent, dat deze bouwwerken kunnen worden gebouwd ongeacht de regels in het bestemmingsplan. Daarom kan de gemeente in het bestemmingsplan op dit punt geen regels stellen, daar het hier gaat om rijksbeleid.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Punt 4 Bouwstroken

In het algemeen wordt als uitgangspunt een diepte van 15 m aangehouden voor bebouwingstroken met een woonbestemming, tenzij er gelet op de plaatselijke situatie reden is tot een ondiepere maatvoering.

In dit verband wordt verwezen naar het gestelde in de toelichting op bladzijde 28, waar een en ander nader uiteengezet is.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### Punt 5 Handhaving

In het hoofdstuk handhaving is aandacht besteed aan de wijze, waarop actie wordt ondernomen om de naleving van het bestemmingsplan te waarborgen. In voorkomende gevallen zal aan de hand van de daarvoor vastgelegde procedure en gevormde jurisprudentie alle belangen afwegend handelend worden opgetreden.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### Punt 6 Gevelbreedte (bestemming W 2)

Bij een 20 m breed perceel is een woning met een gevelbreedte van 10 m alleszins redelijk. Het gaat om het hoofdvolume bij twee bouwlagen. Daarnaast is de mogelijkheid aanwezig is om binnen de gestelde randvoorwaarden aan de woning aan- c.q uitbouwen te realiseren.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### Punt 7 Plankaarten

Gelet op de karakteristiek van het gebied is als uitgangspunt is bij de bestemmingen W-2 en W-3 een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m aangehouden. In beginsel een aanvaardbare standaard afstand, die soms in dit bestemmingsplan groter is. Voor het geval daarvan in de gegeven situatie wordt afgeweken staat dit vermeld op de verbeelding.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan .

#### Punt 8 De plankaart en bestemmingsplanbepalingen

Een aanvraag om een omgevingsvergunning dient te worden getoetst aan het bestemmingsplan bestaand uit de verbeelding en de regels. Mocht er verschil zijn tussen de verbeelding en de regels dan gaan de regels voor.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### Punt 9 Van bedrijfsvestiging naar woonbestemming

Stedenbouwkundig kan het in een woonomgeving in bepaalde situaties aanvaardbaar zijn indien een aanwezige bedrijf na opheffing een woonbestemming krijgt. Een en ander kan worden geregeld via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat in de bestemming 'Bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen naar de bestemming 'Wonen'.

#### Punt 10 Aanvulling tekst

Scholen

Van de genoemde scholen is De Triangel wel maar de Dalton-school niet in dit plangebied gelegen.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanvulling van de toelichting met vermelding van eerstgenoemde school.

Kavelsplitsing

Met betrekking tot de woningen Rembrandtlaan 4 en 6 kan worden gesteld dat voor de bouw van deze woningen in 2007 de vrijstellingsprocedure ingevolge artikel 19 WRO-procedure gevoerd. De bouw van deze woningen op zich paste in het geldende bestemmingsplan. Genoemde vrijstellingsprocedure moest worden gevolgd vanwege afwijkingen op onderdelen. De bouw van deze woningen kan dan ook niet als voorbeeld worden aangehaald voor een wel toegestane kavelsplitsing in het bestemmingsplangebied.

#### 4.7 Inspraakreactie 7

*Betreft*

Woestduinlaan 32 B

*Reactie:*

Geacht college,

Als eigenaar van de percelen Woestduinlaan 32 B en Vincent van Goghlaan 10 maken wij bezwaar tegen het concept bestemmingsplan Doom Noord op de volgende punten:

1. Het formaliseren van de gedoogde bedrijven. Wij willen niet dat de woonbestemming wordt veranderd op de percelen Woestduinlaan nr. 15 a + b , 35a en 53;
2. Dat bij de huizen op W2 de minimale ruimte tussen de huizen meter blijft en niet wordt vergroot t.o.v. het oude bestemmingsplan;
3. Dat er blijvend geen reclameborden worden toegestaan in de straat en bij de bedrijven conform het vigerende bestemmingsplan;
4. Ons huis op nummer 32B een W1 bestemming wordt;
5. Dat de bijgebouwen worden ingetekend zodat er een compleet beeld is bij de gemeente van de bestaande bebouwing in Doorn Noord. Op onze beide percelen zijn de tuinhuisjes niet meegenomen.

Hierbij geven we een toelichting op het eerste punt:

1) geen bedrijven op Woestduinlaan nr. 15 a + b (nu woonhuis en Riveco Automobielen), 35a ( nu gedeeltelijk woonhuis en Tegelcentrum Freijsteen) en 53 (nu zowel woonhuis als bronwaterleiding Vitens)

De milieunormen voor bedrijven zijn ruimer dan voor woonhuizen. Dat betekent dat ze meer lawaai mogen veroorzaken, meer stank

mogen veroorzaken en meer luchtvervuiling mogen veroorzaken.

Ook zorgt de garage voor verkeer dat niet in een woonwijk thuishoort en waarvoor de gemeente het industrieterrein heeft ontwikkeld.

Met name werkt de gemeente nu mee aan de groeimogelijkheden voor deze bedrijven, door de huidige gedoogstatus te formaliseren. Dit heeft direct een gevolg voor de woonhuizen in de omgeving. Op termijn zal de schade door de uitbreidingsmogelijkheden alleen maar groter worden.

Het ligt meer voor de hand dat de gemeente probeert deze bedrijven naar een andere locatie te verplaatsen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Een nieuw bestemmingsplan is hiervoor bedoeld. Blijkbaar acht de Gemeente de sluipende aantasting van de woonomgeving wenselijk. Dit is niet in lijn met onze wens als bewoners van de laan; wij willen dat dit een rustige woonwijk blijft.

Wij houden ons het recht voor de door de gemeente te veroorzaken planschade op de gemeente te verhalen.

Wij hopen van harte dat onze wijk geen industrieterrein wordt doordat er makkelijk zo maar even de bedrijven erin worden getekend. En verwachten dat het concept wordt aangepast

Met vriendelijk groet,

*Antwoord gemeente*

Punt 1

Het gaat hier om gevestigde bedrijven, waarop vanuit een goede ruimtelijke ordening een passende bestemming is geprojecteerd rekening houdend met de bestaande woonomgeving. In de regels is de toegestane aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten vastgelegd.

Punt 2

Gelet op de karakteristiek van het gebied is als uitgangspunt is bij de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Wonen-3' een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m aangehouden. In beginsel een aanvaardbare standaard afstand, die soms in dit bestemmingsplan groter is. Voor het geval daarvan in de gegeven situatie wordt afgeweken staat dit vermeld op de verbeelding.

Punt 3

In de diverse bestemmingen is aangegeven welke bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gerealiseerd. De Algemene Plaatselijke Verordening bevat daarnaast specifieke regels met betrekking tot reclameuitingen.

#### Punt 4

Deze reactie is niet nader gemotiveerd. Er is ook overigens geen reden om gelet op de plaatselijke situatie rond het perceel Woestduinlaan 32 B de bestemming 'Wonen-2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' bestemming.

#### Punt 5

Voor de kadastrale ondergrond van het bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een GBK-kaart, die van een datum is voorzien. Op deze kaart zijn niet noodzakelijk alle eventuele uitbreidingen van het hoofdgebouw c.q. de aanwezige bijgebouwen aangegeven.

#### Conclusie:

De reacties delen wij en hebben mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

### 4.8    **Inspraakreactie 8**

#### *Betreft*

Oude Arnhemsebovenweg 12

#### *Reactie:*

Geacht College,

Met uw brief van 14 januari 2011, kenmerk 411.01070, bericht U mij dat de afsplitsing van vijf kavels van mijn perceel aan de Oude Arnhemse Bovenweg 12 te Doorn niet is opgenomen in het thans voorliggende voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord". Met deze beslissing wijkt U af van een eerder in 2005 door de gemeente Doorn genomen besluit. Naar aanleiding hiervan wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om opnieuw een inspraakreactie te geven, thans op het gewijzigde voorontwerp bestemmingsplan.

#### Terugblik

Op 13 oktober 2004 verzocht ik als eigenaar/bewoner van het perceel Oude Arnhemse Bovenweg 12 te Doorn het college van B&W van de gemeente Doorn het toen voorliggende voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord" zodanig aan te passen dat woonbebouwing mogelijk zou worden op vijf nieuw te vormen kavels. Het desbetreffende verzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

Met de brief van 21 juni 2005 van de gemeente Doorn ontving ik een exemplaar van de nota van inspraak van 18 mei 2005 waaruit bleek dat de gemeente Doorn geen bezwaar had tegen mijn verzoek vijf nieuwe woonkavels te vormen. De gemeente motiveerde haar besluit door te stellen dat gelet op de gemiddelde kavelgrootte van ruim 1.000 m<sup>2</sup> het karakter van ruim wonen in een bosachtige omgeving voldoende gewaarborgd blijft (zie bijlage 2). Vervolgens is in overeenstemming met de wensen van de gemeente een planschade analyse opgemaakt en bij de gemeente ingediend in oktober 2005. Als reactie hierop ontving ik eerst in november 2007 een eerste concept "Overeenkomst planschadevergoeding" en in januari 2008 een tweede concept, waarover mondeling overleg met de gemeente heeft plaatsgevonden.

Nadien is van de gemeente niets meer vernomen totdat na verloop van meer dan vijf jaar de gemeente Utrechtse Heuvelrug met de brief van 14 januari 2011 liet weten niet meer te willen meewerken aan de vorming van de vijf nieuwe kavels. Het behoeft geen betoog dat deze reactie mij onaangenaam verraste.

### Motivering van de afwijzing

De gemeente Utrechtse Heuvelrug motiveert haar afwijzing door te verwijzen naar het Collegeprogramma SamenWerken in Uitvoering 2010-2014, waarin staat dat kavelsplittingsen in woongebieden niet meer worden toegestaan. Verder wordt opgemerkt dat mijn perceel zich bevindt aan de rand van Doorn in een bosrijke omgeving en dat de bebouwing ter plaatse gekenmerkt wordt door veelal grote vrijstaande woningen op ruime kavels. Het opnemen van de extra bouw mogelijkheden zou leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing en aantasting van het oorspronkelijke groene (bosrijke) karakter van de buurt.

Naar aanleiding van deze motivering merk ik het volgende op;

1. De verwijzing naar het niet meer toestaan van kavelsplittingsen in het Collegeprogramma SamenWerken in Uitvoering 2010-2014 is op het onderhavige verzoek niet van toepassing. In het Collegeprogramma wordt onder kavelsplitting verstaan (citaat): "het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-eenkap-woningen of twee vrijstaande woningen en geldt dus niet voor inbreidingslocaties." (einde citaat). Het onderhavige verzoek betreft geen verkaveling in de zin van het Collegeprogramma, maar een inbreiding.

2. Verder valt een merkwaardig verschil in beoordeling op. De gemeente Doorn is van mening dat met de gemiddelde kavelgrootte van ruim 1.000 m het karakter van ruim wonen in een bosachtige omgeving voldoende gewaarborgd blijft, terwijl de gemeente Utrechtse Heuvelrug meent dat inwilliging van het verzoek zou leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing en aantasting van het oorspronkelijke groene (bosrijke) karakter van de buurt.

Teneinde tot een meer objectieve beoordeling van het verzoek te komen is een plattegrond bijgevoegd van het perceel gelegen tussen de Oude Arnhemse Bovenweg, de Witte de Withlaan, de Woestduinlaan en de Karel Doormanlaan (bijlage 3). In 1938 is op dit oorspronkelijk stuk bos als eerste het pand Oude Arnhemse Bovenweg 12 gebouwd. In de jaren na de tweede wereldoorlog zijn vervolgens op het oostelijk gedeelte acht woningen gebouwd, zes aan de Witte de Withlaan en twee aan de Oude Arnhemse Bovenweg. Dit oostelijk deel is ca 8.000 m<sup>2</sup> en dus kleiner dan het westelijk deel van 10.010 m met slechts één woning. Door de vorming van vijf nieuwe woonkavels op dit laatste perceel kan altijd nog de bestemming "extensief wonen" gehandhaafd blijven (minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en minimaal 30 m kavelbreedte) en is de woningverdichting nog altijd minder dan op het oostelijk gelegen deel. Een ruime afstand tot de weg wordt gewaarborgd doordat de perceelgrens op een afstand van ca 6 tot 8 m van de rijbaan ligt. De wegberm aan de Oude Arnhemse Bovenweg en de Woestduinlaan is voorzien van grote eikenbomen hetgeen bepalend is voor het bosrijke karakter van de buurt.

### Inspraakreactie op het thans voorliggende voorontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord"

Ondergetekende, eigenaar/bewoner van het perceel met woonhuis gelegen aan de Oude Arnhemse Bovenweg 12 te Doorn, groot 10.010 m<sup>2</sup>, richt zich hiermee opnieuw tot de gemeente met zijn verzoek van 13 oktober 2004 om het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord" zodanig aan te passen dat realisatie van vijf bouwpercelen van elk ten minste 1.100 m<sup>2</sup> op zijn perceel mogelijk gemaakt wordt. Korthedshalve verwijst hij hierbij naar dit verzoek dat als bijlage 1 bij deze brief is gevoegd.

Verzoeker wijst er op dat dit verzoek geen verzoek is tot kavelsplitting maar een verzoek tot inbreiding en dat volgens de toelichting bij het voorontwerp-bestemmingsplan grond voor woningbouw in Doorn schaars is en beperkt is tot inbreidingslocaties. Door de kavelgrootte en door de ligging aan boomrijke lanen met ruime wegbermen zal naar de mening van verzoeker geen noemenswaardige verstoring van het groene karakter van de buurt plaatsvinden. De bebouwing zal in elk geval minder dicht zijn dan op het meer oostelijk

gelegen deel van het eerder genoemde stuk grond gelegen aan de Oude Arnhemse Bovenweg tussen de Woestduinlaan en de Karel Doormanlaan.

Wanneer de gemeente niettemin van oordeel mocht zijn dat inwilliging van het verzoek ongewenste effecten heeft, dan verzoekt ondergetekende om nader overleg met de gemeente, teneinde tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen, bijvoorbeeld door de vorming van drie kavels gelegen aan de zijde van de Woestduinlaan en geen vijf.

#### Ten slotte

De opgetreden vertragingen in de behandeling van het verzoek hebben voor verzoeker nadelige financiële consequenties gehad. Ook zijn kosten gemaakt die mogelijk als verloren moeten worden beschouwd. Verzoeker behoudt zich het recht voor om afhankelijk van het verdere verloop hier te zijner tijd op terug te komen.

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie met belangstelling uw berichten tegemoet

Hoogachtend,

#### Bijlagen

1. Brief van 13 oktober 2004, houdende reactie op voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord" met schets;
2. Afschrift van het standpunt van de gemeente verwoord in par. 10 uit de nota van inspraak d.d. 18 mei 2005;
3. Uitvergroting uit het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan van het perceel grond aan de Oude Arnhemse Bovenweg tussen de Woestduinlaan en de Karel Doormanlaan.

#### *Antwoord gemeente:*

Op 8 maart 2011 is een inspraakreactie ontvangen over het niet opnemen van vijf kavels op het perceel Oude Arnhemse Bovenweg 12. Het verzoek voor het opnemen van vijf kavels dateert van 13 oktober 2004. Dit verzoek is een inspraakreactie geweest op het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord" van de voormalige gemeente Doorn. De voormalige gemeente Doorn heeft hierover het navolgende standpunt ingenomen:

"Het voornoemde perceel heeft de bestemming "Woondoeleinden I", waarmee de eerdere bestemming is gecontinueerd. De gemeente heeft geen bezwaar tegen de voorgenomen verkaveling waarmee 5 nieuwe woonkavels worden geschapen. Gelet op de gemiddelde kavelgrootte van ruim 1000m<sup>2</sup> blijft het karakter van ruim wonen in een bosachtige omgeving voldoende gewaarborgd. Ook in deze situatie is voor de bouwmogelijkheden aangesloten bij de bebouwingmogelijkheden in de omgeving. Bovendien is het van belang om de hier aanwezige karakteristieke groenstructuur blijvend te respecteren. Benoemd in het Groenbeleidsplan van Doorn zijn onder andere de bepalende elementen zoals laanbomen in grasbermen, zonder trottoirs (het zogenaamde "Doornse profiel") en afstand aan te houden ten opzichte van de aanliggende Oude Arnhemse Bovenweg, wordt deze groenstructuur ter plaatse behouden. Hier is de afstand aangehouden die de oostelijk gelegen twee bestaande woningen aan de Oude Arnhemse Bovenweg bezitten.

Het opnemen van deze mogelijkheid brengt echter wel financiële risico's met zich mee waarvoor een voorziening zal worden getroffen".

Gelijktijdig is toen besloten dat er pas planologische medewerking wordt verleend aan dit verzoek op het moment dat de schaderisicoanalyse voldoende is beoordeeld. Evenals de wijze waarop de vergoeding van schade is geregeld.

Dit besluit is zo genomen, aangezien een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar dient te zijn. Vandaar dat er onderzoek gedaan moest worden naar planschade en dat het ontstaan van eventuele schade op een voldoende manier wordt gedekt. Op basis van de uitgevoerde schaderisicoanalyse moet dan beoordeeld worden in hoeverre het opnemen van een bebouwingsgrens economisch uitvoerbaar is. Om nu zekerheid te verkrijgen over de economische uitvoerbaarheid wordt voor het opnemen van een bebouwingsgrens zekerheid gevraagd in de vorm van een bankgarantie. Voor het verkrijgen van deze bouwmogelijkheid zou binnen vier maanden na 23 juni 2005 aan de gemeente een schaderisicoanalyse worden overhandigd. Als binnen deze termijn geen schaderisicoanalyse is overgelegd dan zal er geen bouwmogelijkheid worden opgenomen. De kosten van de schaderisicoanalyse en bankgarantie kwamen voor rekening van inspreker.

De volgende stap in deze procedure was het inwinnen van het advies van de Provinciale Planologische Commissie. Dit advies is in 2005 niet meer ingewonnen.

Inspreker is toen eveneens medegedeeld, dat na verwerking van dit advies het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Daarbij is gewezen op de mogelijkheid, dat een ieder gedurende de termijn van ter inzagenlegging schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken aan de gemeenteraad. Kenbaar gemaakte zienswijze kunnen op elk onderdeel van het plan betrekking hebben, dus ook op verzoek van inspreker. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het ontwerp plan gewijzigd vast te stellen. De wijziging kan inhouden dat het verzoek van inspreker om bebouwingmogelijkheden op te nemen door de gemeenteraad wordt afgewezen.

Hieruit blijkt, dat over het al dan niet opnemen van een bebouwingmogelijkheid op het perceel Oude Arnhemse Bovenweg 12 door de voormalige gemeenteraad van Doorn geen uitspraak is gedaan.

Met ingang van 1 januari 2006 is de voormalige gemeente Doorn opgegaan in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarvan maken naast Doorn ook de gemeenten Leersum, Maarn, Amerongen en Driebergen-Rijsenburg deel van uit. Na de herindeling is prioriteit toegekend aan het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit plan geldt als basis voor de uniformering van de bestemmingsplanregelingen van de voormalige gemeenten. Dit heeft tot gevolg gehad, dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorn Noord integraal is herzien. Dit heeft tot de nodige vertraging geleid. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een nieuw voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord", dat met ingang van 28 januari 2011 opnieuw voor inspraak ter inzage is gelegd.

Separaat hieraan is vanaf de herindeling aanvankelijk de koers uit de voormalige gemeente Doorn doorgezet. Dit heeft geresulteerd in het voorleggen van een concept planschadeovereenkomst. De reactie van inspreker hierop is beoordeeld en op een enkel punt is de tekst daarvan aangepast. Op 21 januari 2008 heeft inspreker daarover bericht ontvangen. Daarin is gevraagd de aangepaste planschadeovereenkomst binnen veertien dagen ondertekend terug te zenden. Over deze overeenkomst heeft met inspreker nog overleg plaatsgevonden. Dit heeft niet geresulteerd in een getekende overeenkomst.

In het met ingang van 28 januari 2011 ter inspraak gelegde voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord" is het verzoek van 13 oktober 2004 om vijf kavels op dit perceel op te nemen niet meegenomen, omdat kavelsplitsing niet meer wordt voorgestaan.

Dit hield verband met het feit, dat de gemeenteraad vanaf de herindeling al verschillende malen te kennen heeft gegeven geen voorstander te zijn van kavelsplitsing.

Bij het op 10 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen Rijsenburg" heeft de gemeenteraad zich tegen kavelsplitsing uitgesproken. Dit heeft een vervolg gekregen in het



collegeprogramma Samen Werk in Uitvoering 2010-2014. In dit programma wordt kavelsplitsing niet meer toegestaan in woongebieden. Als voorbeeld daarvan is aangegeven dat onder kavelsplitsing wordt verstaan het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-een-kap-woningen of twee of meer vrijstaande woningen.

Van deze koersverandering is inspreker bij brief van 14 januari 2011 op de hoogte gebracht.

Inspreker ziet het opdelen naast de bestaande woning van het perceel in nog vijf kavels niet als kavelsplitsing maar als inbreiding. Dit standpunt delen wij niet. De manier waarop het perceel nu wordt opgesplitst zien wij als een vorm van kavelsplitsing. En het betekent gelijk inbreiding. De structuurvisie vermeldt in zone 5.5, dat wij Doorn graag willen doorontwikkelen als 'breed' dorp met een landelijk zichtbaar groen kwaliteitsimago. Wij zien nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden voor Doorn en ook voor inbreiding is weinig ruimte. Alleen in herontwikkeling van bestaande gebouwde volume zit enige rek. Vandaar dat wij ook vasthouden aan ons standpunt geen medewerking meer te verlenen aan kavelsplitsing. Wij achten mede op basis van de structuurvisie kavelsplitsing niet langer aanvaardbaar. Dit perceel bevindt zich aan de rand van Doorn in een bosrijke omgeving en de bebouwing aan dit gedeelte van de Oude Arnhemse Bovenweg richting Driebergen kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het opnemen van de extra bouwmogelijkheid zal leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing en verstoring van het oorspronkelijke groene karakter van de buurt. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het gebied. Dit bestemmingsplan is niet gericht op het mogelijk maken van extra woningbouw, maar op het waarborgen, het consolideren van de bestaande kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande woongebied. Dit uitgangspunt is vertaald in de bestemmingen. Zo is de bestemming "tuin" verdeeld in "Tuin" en "tuin" met de aanduiding bos. Hiermee wordt het boskarakter gehandhaafd. De gevraagde verkaveling is hiermee in strijd.

Op basis hiervan zien wij geen aanleiding tegemoet te komen aan deze inspraakreactie. Mocht inspreker van mening zijn dat hij op basis van de handelwijze van de gemeente kosten heeft gemaakt, die niet voor zijn rekening komen dan zal hij daarover een onderbouwd gemotiveerd verzoek om vergoeding van deze kosten aan de gemeente moeten doen.

Ten overvloede merken wij op, dat met ingang van 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gewijzigd. Dit betekent, dat voor het bouwen van één of meer woningen kostenverhaal moet plaatsvinden.

Het gaat hier om een actualisatiebestemmingsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### **4.9    Inspraakreactie 9**

*Betreft*

Woestduinlaan 35 en 35 A

*Reactie:*

Tot mij wendde zich de heer en mevrouw ... , zowel in privé als in de uitoefening van hun bedrijf Tegelcentrum Frijsteen & Zn, wonende respectievelijk bedrijf uitoefenende aan de Woestduinlaan 35 en 35a te Doorn. Op 27 januari 2011 legde u het voorontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord ter inzage (productie I).

Namens mijn cliënten dien ik hier een inspraakreactie in met betrekking tot het volgende. Het bestemmingsplan beoogt conserverend te zijn, en dus het huidige gebruik vast te leggen. Voor mijn cliënten behelst het bestemmingsplan echter een verregaande verandering, nu het perceel,

kadastraal bekend onder Doorn sectie A nummer 7268, en het perceel kadastraal bekend onder Doorn sectie A nummer 6711 (productie II) van mijn cliënten de bestemming "bedrijfsdoeleinden" krijgt, terwijl de huidige bestemming "eengezinshuizen", met de mogelijkheid voor het hebben van een winkel of verzorgend bedrijf, in feite een gemengde bestemming behelst.

Indien het gehele perceel, ziende op de kadastrale percelen plaatselijk bekend onder Doorn sectie A nummers 7268 (productie II), de bestemming bedrijfsdoeleinden verkrijgt, wordt het huidige gebruik, ten dienste van de woonbestemming, wegbestemd. Het gaat om het gedeelte van het perceel (Doorn sectie A nummer 7268) dat nu in gebruik is ten behoeve van de oprit, de dubbele garage boxen direct achter de woning en aan de overzijde hiervan de tuin en het daarnaast gelegen stuk grond.

Het is niet in uw belang en niet in het belang van mijn cliënten om dit gehele perceel te bestemmen voor alleen bedrijfsdoeleinden. Mijn cliënten worden ernstig financieel gedupeerd. Weliswaar bestaat voor mijn cliënten de mogelijkheid de schade te verhalen door middel van een planschade procedure, maar ik verzoek u dit te voorkomen door het volgende.

Mijn cliënten zijn erg gebaat bij het in stand houden van die gemengde bestemming voor de oprit. Het bedrijf, dat zij thans uitoefenen, staat los van de door hen aangekochte woning. In eerste instantie woonden mijn cliënten dus ergens anders, en is er dan ook geen sprake van bedrijvigheid aan huis. Mijn cliënten willen bovendien graag hun woning los kunnen verkopen van hun bedrijf. Ik verzoek u daarom om voor het woongedeelte, met name voor het perceel kadastraal bekend onder Doorn sectie A nummer 7267, te bestemmen voor woondoeleinden, het perceel 7268 voor gemengde doeleinden, waarbij behalve voor bedrijvigheid de grond ook gebruikt mag worden voor bewoning, en voor het perceel 6711 ook voor gemengde doeleinden dan wel voor bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van het bedrijf van mijn cliënten dat daar met uw instemming sinds 1989 is gevestigd.

Ik dank u hartelijk voor het in beraad nemen van deze reactie, ik hoop dat u bereid bent tegemoet te komen aan de belangen van mijn cliënten door het bestendigen van de huidige planologische situatie ten aanzien van de woning van mijn cliënten aan de Woestduinlaan 35 en het bedrijf aan de Woestduinlaan 35a te Doorn.

Hoogachtend,

*Antwoord gemeente:*

Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijke regeling van het gebruik van gronden en opstallen. De door de eigenaar van de gronden privaatrechtelijke verdeling tussen 'bedrijf' en 'prive' is in dat kader niet relevant.

Uit nader onderzoek blijkt dat het projecteren van de bestemming 'Wonen-3' op het kadastrale perceel A 7609, de garageboxen en de oprit geen bezwaar ontmoet.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat gedeeltes van de bestemming 'Bedrijf' voor wat betreft het kadastrale perceel A 7609, de garageboxen en de oprit worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen-3'.

#### **4.10    Inspraakreactie 10**

*Betreft*

Woestduinlaan 15 en 15 A

*Reactie:*

Geacht college,

Tot mij wendde wendde zich de heer ..., zowel in privé als eigenaar van de grond eigenaar van de grond en in de uitoefening van zijn bedrijf Riveco, wonende respectievelijk bedrijf uitoefenende aan de Woestduinlaan 15 en 15a te Doorn.

Op 27 januari 2011 legde u het bestemmingsplan Doorn-Noord ter inzage (productie I). Namens mijn cliënt dien ik hier een inspraakreactie in met betrekking tot het volgende.

Het bestemmingsplan beoogt conserverend te zijn, en dus het huidige gebruik vast te leggen. Voor mijn cliënt behelst het bestemmingsplan echter een egaande verandering, nu beide in eigendom zijnde percelen van mijn cliënt de bestemming "bedrijfsdoeleinden" krijgen, terwijl de huidige bestemming "eengezinshuizen", met de mogelijkheid voor het hebben van een winkel of in feite een gemengde bestemming behelst.

Indien het gehele perceel, ziende op de kadastrale percelen plaatselijk bekend onder Doorn sectie A nummers 7359 en 7360 (productie II), de bestemming bedrijfsdoeleinden verkrijgt, wordt het voor mijn cliënt onmogelijk zijn woning los van het bedrijf te verkopen. De woning wordt immers nu tot bedrijfswoning bestempeld. Hierdoor wordt mijn cliënt ernstig financieel gedupeerd. Weliswaar bestaat voor mijn cliënt de mogelijkheid de schade te verhalen door middel van een planschade procedure, maar ik verzoek u dit te voorkomen door het volgende.

Mijn cliënt is erg gebaat bij het in stand houden van die gemengde bestemming. Het bedrijf, dat hij uitoefent, staat los van de door hem aangekochte woning.

2. Er is dan ook geen sprake van bedrijvigheid aan huis. Mijn client wil graag zijn woning los kunnen verkopen van zijn bedrijf. Ik verzoek u daarom om voor het woongedeelte, met name het perceel kadastraal bekend onder Doorn sectie A 7359 te bestemmen voor woondoeleinden, althans mede voor woondoeleinden, en het andere perceel kadastraal bekend onder Doorn sectie A nummer 7360 voor bedrijfsdoeleinden zodat de woning los kan worden van het perceel waar sinds 2002 het bedrijf van de heer Verkade is gevestigd, met uw instemming.

Een andere optie zou zijn om de bestemming "bedrijfsdoeleinden" voor alle twee stukken kadastraal te onderscheiden grond, te vervangen door de bestemming "gemenge doeleinden", waarbij behalve voor de bedrijvigheid de grond ook gebruikt mag worden voor wonen, zodat naast een bedrijfswoning er ook een woning kan staan die los staat van het bedrijf.

Ik dank u vriendelijk voor het in beraad nemen van deze reactie, ik hoop dat u bereid bent tegemoet te komen aan de belangen van mijn cliënten door het bestendigen van de huidige planologische situatie ten aanzien van de woning van mijn cliënt aan de Woestduinlaan 15 te Doorn.

Hoogachtend,

*Antwoord gemeente:*

Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijke regeling van het gebruik van gronden en opstallen. De door de eigenaar van de gronden privaatrechtelijke verdeling tussen 'bedrijf' en 'prive' is in dat kader niet relevant.

Uit nader onderzoek blijkt dat in de gegeven plaatselijke situatie de gevraagde bestemmingswijziging geen bezwaar ontmoet.

**Conclusie:**

De reactie delen wij en leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat op het kadastrale perceel A 7359 met de woning Woestduinlaan 15 de bestemming 'Wonen-3' wordt gelegd.

#### **4.11   Inspraakreactie 11**

*Betreft*

Bergweg 23

*Reactie:*

Geachte heer ter Horst,

Naar aanleiding van mijn telefonisch gesprek met de heer Vermaat reageer ik hierbij ivm met *inspraak* op het voorontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord 2011 vóór afloopdatum van 10 maart aanstaande.

Ik begrijp uit uw brief d.d. 21/01/2011 dat de bouwmogelijkheid op de Bergweg 23 gehandhaafd blijft.

Ik zou van u willen vernemen (bij voorkeur per omgaande mail) of de geldende voorwaarden met betrekking tot de bouwmassa en bouwplannen van het bovengenoemde perceel eveneens gehandhaafd blijven.

Graag ontvang ik vandaag ook een bevestiging van deze mail aan u.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking en met vriendelijke groeten,

*Antwoord gemeente:*

Hoewel qua opzet op een nieuwe leest geschoeid liggen de bouwmogelijkheden in lijn met het geldende bestemmingsplan en daarmee blijft de bouwmogelijkheid in het nieuwe plan gehandhaafd.

**Conclusie:**

De reactie delen wij maar heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **4.12   Inspraakreactie 12**

*Betreft*

Parklaan 40

*Reactie:*

Betreft: zienswijze inzake voorontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord" tegen het niet opnemen van een bouwmogelijkheid op perceel Doorn B 3592.

Geacht college,

Middels een schrijven, gedateerd 14 januari 2011 en verzonden op 21 januari 2011, aan mijn vader bericht u dat per 28 januari 2011 voor inspraak ten inzage ligt het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord".

In de eerste alinea van deze brief wordt door u aangehaald dat ten tijde van de voorontwerpfase van

het nieuwe bestemmingsplan "Doorn-Noord" in 2005 onderwerp van gesprek is geweest een bouwmogelijkheid op het perceel gelegen nabij Parklaan 40 te Doorn. Door de fusie van de kernen Amerongen, Leersum, Driebergen-Rijsenburg, Maarn en Doorn per 1 januari 2006 is dit bestemmingsplan niet verder gekomen dan de voorontwerpfase.

In uw brief schrijft u verder dat er binnen de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug harmonisatie van beleid en regelgeving heeft plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot de nodige veranderingen in het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord"

U geeft aan dat de gemeenteraad na de herindeling al verschillende malen te kennen heeft gegeven geen voorstander te zijn van kavelsplitsing, U verstaat hieronder: het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-een kapwoningen of twee of meer vrijstaande woningen.

U schrijft dat dit veranderde beleid u aanleiding heeft gegeven de in de voormalige gemeente Doorn opgestarte ontwikkeling op het perceel opnieuw te beoordelen. U deelt mee dat er geen extra bouwmogelijkheid in het veranderde voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord" wordt opgenomen.

Als reactie op vorenstaande gaarne het volgende:

Allereerst een stukje geschiedenis.

- a) In 1968 koopt de heer A het kadastrale perceel Doorn B 1971, groot 942 m<sup>2</sup> met het daarop staande woonhuis Parklaan 40.
- b) In november 1971 koopt de heer A het naast zijn woning gelegen kadastrale perceel Doorn B nummer 1844, groot 994 m<sup>2</sup>.
- c) Op 26 September 1972 koopt mevrouw B van de heer A het voornoemde perceel Doorn B 1971 met de woning.
- d) Op 20 december 1974 koopt mevrouw B van de heer A het voornoemde perceel Doorn B 1844.
- e) Op 31 augustus 1999 verkoopt mevrouw B het kadastrale perceel 1844 (met uitzondering van 15 m<sup>2</sup>, zijnde het perceel kadastraal Doorn B 3593, ivm de bereikbaarheid van de westgevel van de garage die staat op perceel B 1971 (zie bijlage 1, kadastrale kaart).

Uit vorenstaande blijkt dat het gaat om twee verschillende kadastrale percelen. Van een kavelsplitsing zoals die is gedefinieerd in het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord" 2010 is derhalve geen sprake.

Ten tijde van het in procedure zijn van het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord" in 2005 is als reactie op de inspraak onzerzijds door de gemeente Doorn : citaat "besloten om de plankaart op dit perceel 3592 te voorzien van een bebouwingsgrens zodat daarop een woning is toegestaan. Tevens wordt vermeld "dat de plankaart is aangepast" (Zie bijlage 2, deel nota).

Naar aanleiding van, onder andere, onze inspraak reactie van 8 oktober 2004 op het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente een inspraak nota opgesteld. Het college heeft hiermee op 31 mei 2005 ingestemd met deze nota.

Deze nota is toegezonden aan de insprekers met het verzoek om binnen vier maanden een planschade risicoanalyse te overhandigen aan de gemeente.

De betreffende planschade risicoanalyse is destijds opgesteld door mevrouw .... van het advies bureau Verhagen te Oud-Beijerland.

Bij schrijven van 12 oktober 2005 bevestigd de gemeente de risicoanalyse te hebben ontvangen.

In haar brief van 6 december 2007 (bijlage 3) zend de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan ondergetekende een brief (kenmerk U 07.15796) met als bijlage een concept planschadeovereenkomst. Na een inhoudelijke reactie mijnerzijds is de overeenkomst aangepast. Bij schrijven van 21 januari 2008 ontvang ik een op naam van de eigenaren gestelde planschadeovereenkomst in tweevoud met het verzoek deze ondertekend te retourneren. De overeenkomst is, in tweevoud, op 31 maart door ondergetekende, voorzien van de handtekeningen van de drie eigenaren van perceel 3592, gezonden aan de B.J. ter Horst van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In uw brief van 21 januari 2008 (bijlage 4) meldt u nog dat na toezending onzerzijds (citaat): "wij u een mede door de gemeente getekend exemplaar zullen retourneren".

Uit het vorenstaande mag worden geconcludeerd dat ook na de fusie tot de gemeente Utrechtse Heuvelrug ook van de zijde van de gemeente door is gegaan op het creëren van een bouwmogelijkheid op het perceel 3592. Geenzins blijkt dat de gemeente na de fusie een ander standpunt heeft ingenomen.

Naast het vorenstaande gaarne nog het volgende.

Jaarlijks wordt het perceel Doorn B 3592 door de gemeente aangeslagen voor de WOZ heffing. De waarde die ten grondslag ligt aan de aanslag wordt door de gemeente gesteld op de waarde van bouwgrond. Dat de bouwgrond waarde wordt gehanteerd blijkt onder andere uit het geringe verschil in WOZ waarde met het naast gelegen perceel met daarop de woning Parklaan 40.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug antwoord bij brief van 6 december 2006 (kenmerk 40632/142/106-06060/U06.09640) op een bezwaar tegen de waardevaststelling voor de WOZ ,citaat" dat de grond terecht als bouwterrein is getaxeerd".

In deze brief worden door de gemeente als vergelijking de verkoopcijfers gehanteerd van objecten:

- 1- Parklaan 7 (914 m2) verkocht op 17-3-2003 voor € 570.000,00 waarna de woning is gesloopt en er nieuw is gebouwd voor € 300.000,00 met een nieuwe WOZ waarde van € 736.000,00 per 1-1-2006.
- 2- Amersfoortseweg 65 (1316 m2) op 7-11-2005 verkocht. Op 11-6-2003 stond het object te koop voor € 595.000,00, Na verkoop is de woning gesloopt.

De WOZ waarde van perceel Doorn B 3592 bedraagt thans (belastingjaar 2010) € 207.000,00.

Ruimtelijk gezien is het zeer voor de handliggend dat op het perceel Doorn B 3592 een woning kan worden gerealiseerd. De bebouwing aan de noordzijde van de Parklaan vanaf de Kaaplaan in de richting van de Van der Leelaan bestaat uit vrijstaande woningen op kavels tussen de 800 en 1.200 m2. De bouw van een woning op perceel Doorn B 3592 zou daar uitstekend op aansluiten.

Verder is het zo dat tussen de woningen Parklaan 40 en Parklaan 46 de kavels Doorn B 3592 en 1491 zijn gelegen en het ogenschijnlijk altijd in de bedoeling heeft gelegen om op die beide percelen een woning te realiseren met de respectievelijke nummers 42 en 44. Een reden te meer om de bouw van een woning toe te staan op perceel 3592.

Het servituut dat voorheen op het perceel rustte is geen belemmering voor de bouw van een woning. Het servituut is afgekocht op 9 februari 1983 en de notariële akte is inschreven in het

kadaster te Utrecht een dag later onder deel 4563 en nummer 27.

Resumerend:

- a- Er geen sprake is van kavelsplitsing;
- b- Zowel de voormalige gemeente Doorn als de huidige gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben verregaande toezeggingen gedaan met betrekking tot het toestaan van de bouw van een woning op het perceel Doorn B 3592;
- c- Blijkens de WOZ waarde wordt het perceel ook door de huidige gemeente gezien als bouwperceel;
- d- Ruimtelijk ligt het voor de hand op de bouw van een woning toe te staan;
- e- Het servituut dat op de grond rustte vormt geen belemmering voor de bouw.

Ik verzoek u, mede namens mijn broer en zus als mede eigenaren, om in het (voor)ontwerpbestemmingsplan Doorn Noord alsnog de bouwbestemming op te nemen voor de kavel Doorn B 3592

Bijlage: 1- Kadastrale kaart schaal 1:500

2- 2 bladzijden uit de nota van inspraak Bestemmingsplan Doorn-Noord 2005

3- brief van gemeente van 6 december 2007

4- brief van gemeente van 21 januari 2008

*Antwoord gemeente:*

Inspraakreactie met betrekking tot perceel kadastraal bekend B nr 3592 naast het perceel Parklaan 40 Doorn.

Op 9 maart 2011 is een inspraakreactie ontvangen over het niet opnemen van een bouwmogelijkheid op het perceel B nr 3592 naast het perceel Parklaan 40. De eerdere reactie voor het opnemen van een bouwmogelijkheid dateert van 8 oktober 2004. Dit verzoek is een inspraakreactie geweest op het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord" van de voormalige gemeente Doorn. De voormalige gemeente Doorn heeft hierover het navolgende standpunt ingenomen:

"In het nieuwe bestemmingsplan zijn vigerende bestemmingen zoveel mogelijk gecontinueerd. Het voornoemde perceel heeft derhalve de bestemming "Woondoeleinden I" gekregen. Dit perceel leent zich in ruimtelijk opzicht voor een zelfstandige woning, rekeninghoudend met een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. De woning dient, met een voorgevel, geplaatst te worden in de aanwezige voorgevelrooilijn. De woning krijgt een beperkte voorgevelbreedte (circa 8 meter) om zo de visuele relatie met de achterliggende tuin intact te houden en aan te sluiten bij hert aanwezige ritme aan de Parklaan. Besloten is om de plankaart op dit perceel te voorzien van een bebouwingsgrens zodat daarop een woning is toegestaan. Het opnemen van deze mogelijkheid neemt echter wel financiële risico's met zich mee waarvoor een voorziening zal worden getroffen".

Gelijktijdig is toen besloten dat er pas planologische medewerking wordt verleend aan dit verzoek op het moment dat de schaderisicoanalyse voldoende is beoordeeld. Evenals de wijze waarop de vergoeding van schade is geregeld.

Dit besluit is zo genomen, aangezien een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar dient te zijn. Vandaar dat er onderzoek gedaan moest worden naar planschade en dat het ontstaan van eventuele schade op een voldoende manier wordt gedekt. Op basis van de uitgevoerde schaderisicoanalyse moet dan beoordeeld worden in hoeverre het opnemen van een bebouwingsgrens economisch uitvoerbaar is. Om nu zekerheid te verkrijgen over de economische uitvoerbaarheid wordt voor het

opnemen van een bebouwingsgrens zekerheid gevraagd in de vorm van een bankgarantie. Voor het verkrijgen van deze bouwmogelijkheid zou binnen vier maanden na 23 juni 2005 aan de gemeente een schaderisicoanalyse worden overhandigd. Als binnen deze termijn geen schaderisicoanalyse is overgelegd dan zal er geen bouwmogelijkheid worden opgenomen. De kosten van de schaderisicoanalyse en bankgarantie kwamen voor rekening van inspreker.

De volgende stap in deze procedure was het inwinnen van het advies van de Provinciale Planologische Commissie. Dit advies is in 2005 niet meer ingewonnen.

Inspreker is toen eveneens medegedeeld, dat na verwerking van dit advies het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Daarbij is gewezen op de mogelijkheid, dat een ieder gedurende de termijn van ter inzagenlegging schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken aan de gemeenteraad. Kenbaar gemaakte zienswijze kunnen op elk onderdeel van het plan betrekking hebben, dus ook op verzoek van inspreker. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het ontwerp plan gewijzigd vast te stellen. De wijziging kan inhouden dat het verzoek van inspreker om bebouwingmogelijkheden op te nemen door de gemeenteraad wordt afgewezen.

Hieruit blijkt, dat over het al dan niet opnemen van een bebouwingmogelijkheid op het perceel B nr 3592 naast Parklaan 40 door de voormalige gemeenteraad van Doorn geen uitspraak is gedaan.

Met ingang van 1 januari 2006 is de voormalige gemeente Doorn opgegaan in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarvan maken naast Doorn ook de gemeenten Leersum, Maarn, Amerongen en Driebergen-Rijsenburg deel van uit. Na de herindeling is prioriteit toegekend aan het bestemmingsplan "Woongebied Driebergen-Rijsenburg" van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit plan geldt als basis voor de uniformering van de bestemmingsplanregelingen van de voormalige gemeenten. Dit heeft tot gevolg gehad, dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorn Noord integraal is herzien. Dit heeft tot de nodige vertraging geleid. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een nieuw voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord", dat met ingang van 28 januari 2011 opnieuw voor inspraak ter inzage is gelegd.

Separaat hieraan is vanaf de herindeling aanvankelijk de koers uit de voormalige gemeente Doorn doorgezet. Dit heeft geresulteerd in het voorleggen van een concept planschadeovereenkomst. De reactie van inspreker hierop is beoordeeld en op een enkel punt is de tekst daarvan aangepast. Op 21 januari 2008 heeft inspreker daarover bericht ontvangen. Daarin is gevraagd de aangepaste planschadeovereenkomst binnen veertien dagen ondertekend terug te zenden. Dit heeft niet geresulteerd in een getekende overeenkomst.

In het met ingang van 28 januari 2011 ter inspraak gelegde voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord" is het verzoek van 13 oktober 2004 om een bouwmogelijkheid op dit perceel op te nemen niet meegenomen, omdat kavelsplitsing niet meer wordt voorgestaan.

Dit hield verband met het feit, dat de gemeenteraad vanaf de herindeling al verschillende malen te kennen heeft gegeven geen voorstander te zijn van kavelsplitsing.

Bij het op 10 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen Rijsenburg" heeft de gemeenteraad zich tegen kavelsplitsing uitgesproken. Dit heeft een vervolg gekregen in het collegeprogramma Samen Werk in Uitvoering 2010-2014. In dit programma wordt kavelsplitsing niet meer toegestaan in woongebieden. Als voorbeeld daarvan is aangegeven dat onder kavelsplitsing wordt verstaan het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-een-kap-woningen of twee of meer vrijstaande woningen.

Van deze koersverandering is inspreker bij brief van 14 januari 2011 op de hoogte gebracht.

Inspreker ziet het realiseren van een woning op het zelfstandige kadastrale perceel B 3592 niet als kavelsplitsing. De redenen hiervoor zijn, dat historisch gezien altijd sprake is geweest van twee verschillende percelen, dat het perceel B 3592 in het kader van de WOZ als bouwterrein is getaxeerd.



Wij delen dit standpunt niet. Het perceel B 3592 heeft een oppervlakte van 979 m<sup>2</sup>. De laatste WOZ taxatie komt uit op € 201.000, -. Terugrekenend komt dit uit op circa € 205, - m<sup>2</sup> zijnde een prijs van tuingrond. De structuurvisie vermeldt in zone 5.5, dat wij Doorn graag willen doorontwikkelen als 'breed' dorp met een landelijk zichtbaar groen kwaliteitsimago. Wij zien nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden voor Doorn en ook voor inbreiding is weinig ruimte. Alleen in herontwikkeling van bestaande gebouwde volume zit enige rek. Vandaar dat wij ook vasthouden aan ons standpunt geen bouwmogelijkheid op te nemen op het perceel B 3592. Het opnemen van een bouwmogelijkheid achten wij op basis van de structuurvisie op het perceel B 3592 niet langer aanvaardbaar. Dit perceel bevindt zich aan de rand van Doorn in een bosrijke omgeving. Het betreft hier een overgangsgebied van stedelijk naar bos. Een extra bouwmogelijkheid zal leiden tot een verdere verdichting. Wij zijn hier geen voorstander van. Hier doet de privaatrechtelijke afkoop van 9 februari 1983 om op dit perceel een woning te bouwen niet af. Het al dan niet leggen van een woonbestemming op een perceel is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op basis hiervan zien wij geen aanleiding tegemoet te komen aan deze inspraakreactie. Mocht inspreker van mening zijn dat hij op basis van de handelwijze van de gemeente kosten heeft gemaakt, die niet voor zijn rekening behoren te komen dan zal hij daarover een onderbouwd gemotiveerd verzoek om vergoeding van deze kosten aan de gemeente moeten doen.

Ten overvloede merken wij op, dat met ingang van 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gewijzigd. Dit betekent, dat voor het bouwen van één of meer woningen kostenverhaal moet plaatsvinden.

Het gaat hier om een actualisatiebestemmingsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

De raad heeft evenwel in zijn vergadering van 30 juni 2011 een amendement aangenomen om alsnog medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling door middel van het opnemen van een bouwvlak.

Uit natuur- en milieuonderzoek is gebleken dat in de gegeven plaatselijke situatie de bestemmingswijziging geen bezwaar ontmoet.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat op het kadastrale perceel B 3592 naast het perceel Parklaan 40 op de verbeelding een bouwvlak wordt opgenomen..

#### **4.13    Inspraakreactie 13**

*Betreft*

Kortenaarlaan 2

*Reactie:*

Hierbij wil ik mijn inspraakreactie indienen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn-Noord' dat met ingang van 28 januari 2011 ter inzage ligt. In deze brief zal ik ingaan op de volgende vier onderdelen waarop mijn zienswijze gebaseerd is:

- \* afmeting en situering van het bouwvlak
- \* afstand van bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens
- \* overige bestemmingsplanvoorschriften
- \* inpassing van vervangende nieuwbouw

1

#### **1. Afmeting en situering van het bouwvlak**

Ik maak bezwaar tegen het ingetekende bouwvlak op de kaart. Dit bouwvlak is veel kleiner dan de

huidige woning. Dit klopt dus niet en dient aangepast te worden. In bijlage 1 is het correcte bouwvlak ingetekend, Daarom wil ik u vragen om een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het bouwvlak aan te passen waarbij het bouwvlak de afmeting dient te krijgen van 10,22 meter (breedte) bij 16 meter (diepte).

2

## **2. Afstand van bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens**

Ik maak bezwaar tegen de op de kaart opgenomen 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens' van 5 meter. Ten eerste omdat deze maat groter is dan de standaard eis van 3 meter. Ten tweede aangezien dit een verslechtering is van het vigerende bestemmingsplan 'Hoog Moersbergen' van 15 februari 1982 waarbij er geen maat is opgenomen. Ten derde aangezien er geen rekening gehouden is met het feit dat de woning al uitgebouwd is tot 1 meter uit de perceelsgrens.

Ten vierde aangezien er geen rekening gehouden is met de specifieke situatie van ons perceel dit terwijl er voor bijvoorbeeld de woningen aan de Woestduinlaan wel afwijkende eisen zijn meegenomen.

Als gevolg van het specifieke smalle perceel, de zeer grote onderlinge afstand tot de woningen, betreft het hier een vrij uitzonderlijke situatie waarbij rekening gehouden dient te worden met de bouw mogelijkheden van dit specifieke perceel. Daarom ben ik van mening dat er een specifiekere bepaalde afstand opgenomen moet worden, afgestemd op de bestaande bebouwing

Zoals gezegd betreft het hier een vrij uitzonderlijke situatie waarvoor geldt dat uitbreiding op deze wijze vanuit stedenbouwkundig en maatschappelijk oogpunt te billijken is, gezien het beperkte volume van het oorspronkelijke hoofdvolume, de omvang van de achtertuinen, de grote afstand tot de naastgelegen woningen en aangezien dat het huidige beeld is. Daarom wil ik u vragen om een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en een specifieke 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens' van 1 meter op te nemen.

## **3. Overige bestemmingsplanvoorschriften**

### **I. Bouwen van hoofdgebouwen:**

3.I De specifieke opgenomen 'maximale goot- en bouwhoogte' bedraagt 3,5m en 7 m, Dit terwijl het bestemmingsplan regulier een goot- en bouwhoogte heeft van maximaal 6 m en 10 m. Waarom is hier een specifieke restrictie opgenomen voor onze woning? Ik maak hier tegen bezwaar aangezien het bouwvlak erg smal is en de enige uitbreidingsmogelijkheid voor deze woning de hoogte is. Nu worden alle richtingen (x,y en z) gelimiteerd.

### **II. Bouwen van hoofdgebouwen:**

3.II In artikel 12.2.2f is opgenomen dat de breedte van het hoofdgebouw maximaal de helft van de breedte van het perceel mag bedragen. Tegen deze verslechtering maak ik bezwaar.

### **III. Bouwen van hoofdgebouwen:**

3.III In artikel 12.2.2h is opgenomen dat de dakhelling minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen. Dit terwijl in het vigerende bestemmingsplan onder artikel 4.2 k is opgenomen dat de dakhelling minimaal 25° en maximaal 55° mag bedragen. Aangezien onze woning een huidige dakhelling heeft van 28° maak ik tegen deze verslechtering bezwaar.

### **IV. Bouwen van aan-uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen:**

3.IV In artikel 12.2.3a is opgenomen dat dit alleen binnen het bouwvlak is toegestaan terwijl in het vigerende bestemmingsplan onder artikel 13.1 is opgenomen dat dit op de erven mag. Tegen deze verslechtering maak ik bezwaar.

### **V. Bouwen van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen:**

In artikel 12.2.4g is opgenomen dat het gezamenlijk oppervlakte aan vrijstaande

3.V

bijgebouwen en eventuele vrijstaande overkappingen mag maximaal 15% bedragen van het bouwperceel met maximum tot 50 m2 tot 1000 m2 perceelsoppervlakte Dit terwijl in het vigerende bestemmingsplan onder artikel 17.2c is opgenomen dat het maximale oppervlakte 50 m2 bedraagt en indien een carport wordt gebouwd het mag worden opgehoogd met 10 m2 tot 60 m2. Tegen deze verslechtering maak ik bezwaar. Tevens is het mij onduidelijk wat een bouwperceel is; wordt er een bouwvlak of perceeloppervlakte bedoeld?

4

#### **4. Inpassing van vervangende nieuwbouw**

Indien er op ons perceel, om welke reden dan ook, vervangende nieuwbouw gerealiseerd moet worden, is het in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk om de huidige woning te bouwen. Ik zie dit als een enorme kapitaalvernietiging en waardedaling van onze woning en maak daarom hiertegen bezwaar. De planschade die ontstaat vind ik in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en vallen buiten de proporties van redelijkheid en billijkheid. Daarnaast dienen mijns inziens de bestemmingsplanvoorschriften niet het doel van de herziening van het bestemmingsplan.

Zo vind ik het opvallend dat mijn specifieke situatie totaal niet overeenkomt met de eerste zin uit de bijlage behorende bij RIB januari 2011 met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Doorn-Noord:

*'Bij de opzet van het Voorontwerpbestemmingsplan Doorn-Noord is zoveel mogelijk rekening gehouden met al geldende bestemmingsregelingen.'*

Ook onderstaand citaat uit het RIB januari 2011 herken ik niet voor mijn eigen situatie:

*'Belangrijke insteek bij de bestemmingsplansystematiek van dit bestemmingsplan is het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de bestaande woonomgeving.'*

Ik hoop daarom van harte dat u bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan mijn specifieke situatie per ongeluk over het hoofd gezien heeft en dat u mijn bezwaren honoreert in de uitwerking van het definitieve bestemmingsplan

*Antwoord gemeente:*

Punt 1 Afmeting en situering van het bouwvlak

Bij besluit van 1 september 2009 is aan reclamant ontheffing en vergunning verleend voor het oprichten van een aanbouw aan de achtergevel van de woning op het perceel Kortenaarlaan 2. Gelet op deze beschikking en de daarbij behorende bouw- en situatietekening zal het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak op dit perceel worden aangepast aan de feitelijke situatie.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het bouwvlak.

Punt 2 Afstand van bebouwing tot zijdelingse perceelsgrens

Het hier geschetste punt wordt opgelost door de aanpassing van het bestemmingsplan zoals omschreven onder punt 1.

Punt 3.I Bouwen van hoofgebouwen (maximale goot- en bouwhoogte)

Alle woningen Tromplaan, Van Speyklaan en Kortenaarlaan hebben dezelfde maatvoering, zodat er het uit een oogpunt van uniformiteit geen reden is om hiervan in dit geval af te wijken.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

Punt 3.II Bouwen van hoofgebouwen (breedte van het hoofgebouw)

De breedte van de huidige voorgevel van de woning komt overeen met de helft van de breedte van het perceel. Daarnaast blijven aan- en uitbouwen blijven binnen het bouwvlak mogelijk.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

Punt 3.III Bouwen van hoofgebouwen (dakhelling)

Het betreft hier een uniforme regeling. Om recht te doen aan bestaande situaties, waarbij de dakhelling minder dan 35° bedraagt zal een aanvulling van de betreffende bepaling worden opgenomen, tenzij de bestaande dakhelling ten tijde van het-in-ontwerp-ter-inzage-leggen-van-het-plan minder is, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat in de betreffende regels mbt de dakhelling wordt toegevoegd: tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt.

Punt 3.IV Bouwen van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen

Het betreft hier een uniforme regeling in de nieuwe bestemmingsplannen.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan .

Punt 3.V Bouwen van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen

Hier is eveneens sprake van een uniforme regeling in de bestemmingsplannen. Gelet op de omschrijving van het begrip bouwperceel betreft dit het stuk grond dat bij de woning behoort en een of meer kadastrale nummers omvat.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan .

Punt 4 Inpassing vervangende nieuwbouw

Binnen het aangepaste bouwvlak is het mogelijk de bestaande woning te herbouwen. Zoals ook in de toelichting bij het bestemmingsplan is verwoord is bij dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de uitgangspunten in het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen-Rijsenburg'. Uitvoerig is gelet op de karakteristiek van Doorn-Noord in het hoofdstuk 'Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie' ingegaan op de opbouw van de deelgebieden en de parameters die daarbij zijn gebruikt.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### 4.14    **Inspraakreactie 14**

*Betreft*  
Bergweg

*Reactie:*  
Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp van het bestemmingsplan Doorn Noord. Het plan is voor ons aanleiding een inspraakreactie te geven.

Onze reactie heeft betrekking op de bestemming van de Bergweg. Deze weg heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dat betekent dat de weg onder andere is bestemd voor straten en voor een 'verkeers- en verblijfsfunctie'. De bestemming Verkeer suggereert dat de Bergweg een openbare functie krijgt.

De Bergweg is eigendom van de bewoners en Natuurmonumenten. Doordat de weg nu is afgesloten is de rust in de Kaapse Bossen gegarandeerd. De weg openbaar maken zou betekenen dat er toename van de verkeersdruk komt. Daar zijn wij zeker geen voorstander van. Wij verzoeken u dan ook om de Bergweg in het nieuwe bestemmingsplan een andere bestemming te geven, die beter op het huidige gebruik is afgestemd. Wij zullen ook als eigenaar niet meewerken aan het openbaar maken van de weg.

Verder willen wij opmerken dat het ons verbaasd, dat u zonder voorafgaand overleg met de betrokken eigenaren de Bergweg een openbare bestemming heeft gegeven.

Indien u nog vragen of opmerkingen heeft, zijn wij uiteraard bereid tot nader overleg.  
Met vriendelijke groet

*Antwoord gemeente*

Aan de oostzijde van de Bergweg is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Voor de bestemming 'Verkeer' in het voorontwerp is de begrenzing van de kadastrale percelen aangehouden. Indien gelet op het particulier bezit van een deel van deze weg de bestemming 'Natuur' eveneens op de nu als weg bestemde gedeelten wordt geprojecteerd, bestaat daartegen in relatie tot het aangrenzende gebied op zich geen bezwaar tegen.

<p>Conclusie: De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat de bestemming 'Verkeer' op dit deel van de Bergweg wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.</p>
---

#### 4.15    **Inspraakreactie 15**

*Betreft*  
Berkenweg 1 C

*Reactie:*  
Geacht college,

Na bestudering van de plankaarten welke onderdeel uitmaken van bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan maak ik u attent op het volgende.

Op tekening 101465-0014-01 kaartblad 1 is de situatie rondom mijn perceel aan de berkenweg 1C weergegeven. De door u gehanteerde contourgrens aan de noordzijde van mijn perceel sluit niet aan bij de werkelijke situatie. In de werkelijke situatie ligt deze grens verder naar het noorden.

Langs deze weg het verzoek of u wilt zorgdragen voor een juiste feitelijke weergave.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben

*Antwoord gemeente:*

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst het bouwvlak aan de achterzijde verder te vergroten richting het perceel Berkenweg 3. De gerealiseerde uitbreiding van de woning in 2009 is gelegaliseerd op basis van artikel 22 van bestemmingsplanregels, waarin de bestaande situatie van met het bestemmingsplan in strijd zijnde bouwwerken is geregeld.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan .

#### 4.16    **Inspraakreactie 16**

*Betreft*

Rembrandtlaan 14

*Reactie:*

Geacht college,

Graag maak ik gebruik van de inspraakmogelijkheid inzake het voorontwerpbestemmingsplan Doorn-Noord.

##### **1.    Zijdelingse perceelgrens:**

1    Zoals mij is aangegeven en ik ondermeer uit de inloopavond van 10 februari jl. heb begrepen is het de intentie om in het bestemmingsplan Doorn-Noord op te nemen dat bij een 2-onder-1-kap de afstand minimaal 5 meter dient te bedragen tussen een (toekomstige) aan-/uitbouw en de zijdelingse perceelgrens. De achterliggende gedachte hierbij is dat de gemeente geen massa bebouwing wil creëren. Indien dit inderdaad de intentie is, beargumenteer ik hieronder dat geen wijziging dient plaats te vinden in het aantal meters. Derhalve dient minimaal 3 meter worden gehandhaafd. Bij minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens te blijven mag in totaal 12 meter worden bebouwd, bij 5 meter is een totale bebouwing tot een diepte van 15 meter toegestaan.

Het voorkomen van massa bebouwing wordt niet bewerkstelligd door minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens te blijven ten aanzien van een aanbouw. De redenen:

1. Door de mogelijkheid te creëren om dieper te kunnen uitbouwen ontstaat er een bouw massa in de 'achtertuin'. Deze extra meters (diepere) uitbouw veroorzaakt meer bouwmassa voor de (achter-) burens!
2. Daarnaast kan – op basis van het voorstel – een mismatch ontstaan tussen bestaande uitbouwen en toekomstige uitbouwen. Door de 3 meter te (blijven) hanteren, blijft het mogelijk om op de begane grond dezelfde diepte aan uitbouwen te realiseren met de diepte gelijk aan de omliggende huizen. Hierdoor wordt voorkomen meer bouwmassa te creëren.

**Voorstel:** Handhaven van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelgrens te blijven bij een aanbouw (voor zover niet opgenomen), waardoor geen extra bouw massa wordt gecreëerd in de 'achtertuin'. De handhaving van deze regel heeft geen invloed op de uitstraling van de beeldkwaliteit van de straat/wijk. Sterker, het handhaven van de 3 meter heeft een positieve uitstraling voor het achteraanzicht.

## 2. Doorgang 1 meter:

In het voorontwerpbestemmingsplan Doorn-Noord is opgenomen dat minimaal 1 meter doorgang dient te zijn tussen aanbouw en garage.

2

De situatie bij de Rembrandtlaan (bij 2-onder-1-kap) is vaak dat een achtertuindeur tussen huis en garage staat. Indien alleen op de begane grond wordt uitgebouwd dan is de uitbouw – vanwege de achtertuindeur tussen huis en garage – van de straatkant niet/nauwelijks te zien. Door de garage bij het huis te betrekken vindt er ten opzichte van de huidige situatie geen wezenlijke wijziging plaats in het aanzicht. Kortom het voorkomen van bouw massa en/of het behouden van het karakter van de straat/wijk wordt in zulke situatie niet bewerkstelligd door het hebben van een doorgang van 1 meter tussen garage en huis.

**Voorstel:** Vanwege de achtertuindeur tussen garage en huis zal het betrekken van de garage bij het huis geen nadelige gevolgen hebben voor het aangezicht vanuit de straatkant. Ik pleit er daarom ook voor om – voor zover nog niet opgenomen – de mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen dat een doorgang van 1 meter niet verplicht is voor zover in de huidige situatie een achtertuindeur bestaat tussen huis en garage en dat daarom het betrekken van de garage bij het huis mogelijk is aangezien geen significante wijziging(en) van het aangezicht vanuit de straatkant zal opleveren.

## 3. Conclusie:

Gezien bovenstaande (namelijk reeds een achtertuindeur tussen huis en garage) en het feit dat inmiddels het overgrote deel van de Rembrandtlaan reeds heeft uitgebouwd met in meerderheid de garage hierbij betrokken bij het huis, mist het voorontwerpbestemmingsplan het doel wat de gemeente beoogd te bewerkstelligen, namelijk (voor het aanzicht) minder bouwmassa te creëren. Het aangezicht wordt niet aangetast door geen doorgang van 1 meter te hebben.

Om een evenwichtig beeld van de straat te blijven handhaven, pleit ik ervoor om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen dat bij een uitbouw indien garage en huis reeds met een achtertuindeur met elkaar zijn verbonden, 1 meter doorgang niet verplicht te stellen en dat een uitbouw bij het huis hierbij de garage kan worden betrokken. De achterliggende gedachte hierbij is om een evenwichtig straatbeeld te creëren (dezelfde bouwwijze), zonder dat een wijziging plaats zal vinden in het huidige straatbeeld/karakter van de wijk.

Verder is opgemerkt dat de achteruitbouw niet/nauwelijks vanaf de straatkant kan worden gezien omdat slechts op de begane grond kan worden uitgebouwd en reeds een achtertuindeur tussen huis en garage staat.

Daarnaast is opgemerkt dat indien minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens dient te blijven, juist laat zien dat meer bouw massa wordt gecreëerd in de 'achtertuin'. Hierdoor ontstaan mogelijk verschillen in uitbouwen in de 'achtertuinen'.

Uiteraard ben ik bereid om toe te lichten/ te laten zien dat indien wordt uitgebouwd met het daarbij bij het huis betrekken van de garage geen wezenlijke wijziging van het

straatbeeld/karakter van de straat/wijk met zich meebrengt zolang de huidige situatie een achtertuindeur tussen garage en woning heeft.

*Antwoord gemeente:*

Punt 1: Zijdelingse perceelsgrens

Uitgangspunt neergelegd in artikel 22.1 van de regels is dat met de regels strijdige bestaande situaties de bestaande afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens geldt. In dit geval is dat 3 m. Het ligt in deze lijn om bij het uitbreiden van de woning dan wel bij het realiseren van een aan- of uitbouw dezelfde afstand van 3 m te mogen aanhouden. Om dit tot uitdrukking te brengen worden de regels met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen en aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gewijzigd.

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in een bestaande situatie:

De artikelen 12.2.2 onder e ,12.2.3 onder c ,13.2.2. onder e en 13.2.3 onder c als volgt te wijzigen: de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, tenzij:

1. ter plaatse van de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens (m)' een andere afstand staat aangegeven, dan wel de bestaande afstand geringer is in welk geval de bestaande afstand als minimum afstand geldt;
2. de bestaande afstand geringer is, in welk geval de bestaande afstand als minimum afstand geldt;

Punt 2: Doorgang 1 meter

De regel dat de afstand van de woning tot vrijstaande bijgebouwen en/of vrijstaande overkappingen minimaal 1 m dient te bedragen staat het plaatsen van een achtertuindeur tussen deze twee gebouwen niet in de weg.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### **4.17    Inspraakreactie 17**

*Betreft*

Beatrixlaan 10 en 12

*Reactie:*

Naar aanleiding van ons gesprek met u op 17 februari jl. en uw brief dd 14/01/11 sturen wij u hierbij onze inspraakreactie en de gevraagde informatie betreffende de bouwmogelijkheid op het perceel Beatrixlaan tussen 10 en 12 en het voorontwerp bestemmingsplan 'Doorn-Noord

Het feit is dat wij vanaf 2005 tot heden diverse malen schriftelijke medewerking en toestemming van uw gemeente, ook van Utrechtse Heuvelrug, hebben ontvangen die ons bouwvoornemen op dit perceel mogelijk maken. Hieronder zullen wij de gang van zaken tot heden aan u schetsen.

Het betreffende perceel is een overblijfsel uit de tijd dat het bos ten noorden van deze laan verkaveld werd. Het perceel is vrijgehouden van bebouwing omdat er toendertijd het plan bestond om de Prins Bernardlaan door te trekken ter ontsluiting



van de wijk.

Bij de presentatie van het voorontwerp Doorn Noord ontvingen we, op 23 juni 2005, bevestiging dat de Gemeente medewerking verleent aan het bouwplan, zie *bijlage 1*. In de vergadering van de commissie grondzaken onder voorzitterschap van de heer P.C. van der Zee is dat op 14 juni 2005 bevestigd en heeft men ingestemd. *Bijlage 1a*. In deze brief kregen wij van B & W uitgebreid advies over de vereiste risicoanalyse.

Op 21/10/05 is het rapport planschade risicoanalyse ingediend bij de Gemeente, en hebben wij ons bereid verklaard een bankgarantie te stellen voor het, door de gemeente vast te stellen, bedrag. Wij hadden daarover ook reeds contact met onze bank. In de planschaderisicoanalyse werd uitgebreid ingegaan op de eventuele hinder of schade door beperking van het zicht en werd geconcludeerd dat er behoudens enigszins bij 10 en 12 geen belemmeringen zijn, ook niet uit de Prins Bernardlaan. *Bijlage 2*.

In die periode werd ook, met inbreng van Doorn, de Rode Contour door de provincie vastgesteld. Die contour loopt ter plaatse van ons perceel identiek aan de plangrens in een rechte lijn achter de huizen van de Beatrixlaan. Ook deze contour trekt dus het betreffende perceel bij de bebouwde delen van Doorn en scheidt ons totale terrein in twee delen.

Omdat inmiddels besloten was tot de fusie der gemeenten werd ons verzocht enig geduld te hebben, maar werd ons verzekerd dat vanzelfsprekend de nieuwe Gemeente Utrechtse Heuvelrug alle rechten en plichten van de deelnemende gemeenten overnam. Dat laatste gebeurde ook, naadloos:

Op 26 november 2007 bood Gemeente Utrechtse Heuvelrug, op basis van het planschaderapport, ons de planschadeovereenkomst aan waarin de toezegging van medewerking werd herhaald en wij werden uitgenodigd te tekenen. *Bijlage 3*. Wij hebben toen na enige weken mondeling te horen gekregen dat er wat detail wijzigingen moesten aangebracht worden en dat wij snel een wat aangepaste versie zouden krijgen.

Aldus gebeurde: Op 21 januari 2008, dus twee jaar na de samenvoeging der gemeenten, ontvingen wij van Gemeente Utrechtse Heuvelrug een aangepast planschadecontract, z/e *bijlage 4*.

Op 22 februari 2008 hebben wij telefonisch gesproken met de gemeentelijke contactpersoon. Hij zei ons dat er begin maart weer een nieuw contract zou komen met nog wat nieuwe wijzigingen. Ons verzoek tot overleg werd afgehouden. Zie *aantekening op bijlage 4*. Hierna hebben wij diverse malen gebeld, echter telkenmale een zelfde soort mededeling gekregen.

De brief van 21 januari jl. overviel ons volledig. Terwijl wij al die jaren te goeder trouw hebben gehandeld, zowel Doorn als Utrechtse Heuvelrug hun medewerking toezegden en schriftelijk bevestigden, wij ons verbonden tot een bankgarantie, de plangrens en de Rode Contour rechtgetrokken zijn, en het planschade rapport (door u geaccepteerd) duidelijk heeft gemaakt dat er geen gevolgen zijn voor het zicht uit de prins Bernardlaan, wordt desondanks, zonder enig overleg vooraf, met een "pennenstreek en een kleurpotlood", het perceel een totaal andere bestemming gegeven en wordt ons gezin forse schade toegebracht. Waar U spreekt van nieuw

beleid kan het toch niet zo zijn dat zulks met 6 jaar terugwerkende kracht geëffectueerd wordt!

In 2007 hebben wij (ondertekenaars) na vele overwegingen, het perceel Drift 90 van onze (schoon-) ouders gekocht voor een getaxeerde prijs die hoger ligt dan de WOZwaarde. Wij zijn een huisartsen echtpaar (met drie kinderen) die beiden hard werken, oa voor de hypotheek. Wij hebben voorafgaand aan de koop uitdrukkelijk overwogen dat de ontwikkeling van het terrein aan de Beatrixlaan noodzakelijk is om op langere termijn de financiële last dragelijk te maken en wilden het te bouwen huis beschikbaar stellen voor verhuur of verkoop aan onze oudere (schoon)vader wanneer het noodzakelijk wordt. Wij hebben ons bij de aankoop nadrukkelijk vergewist van de toezeggingen van de Gemeente, de pianschade contracten dateren ook van de jaren na onze aankoop, en voelen ons door de recente gang van zaken zeer gedupeerd.

Hieronder zullen wij ingaan op enkele argumenten die u in uw brief dd 14/1/11 benoemt

Bebouwing was en is ook in planologisch opzicht voor de hand liggend. Een enkele blik op de kadastrale kaart geeft aan dat een vrijstaande woning op het perceel van ruim 700 m<sup>2</sup> passend is in de straat (*z/e kaart in risicoanalyse*), Er blijft voldoende ruimte over tot de erf afscheidingen en de andere gevels.

Uw argument dat ons perceel een mooie scheidslijn tussen vrijstaande en twee onder een kap woningen zou zijn is niet juist, aangezien de naastliggende huizen ( nr 10 en 12) beiden vrijstaand zijn en een (bescheiden) vrijstaande woning juist logisch in het blikveld past.

Het bosachtige karakter blijft duidelijk behouden. Zowel in de voortuin, bij de erf afscheiding met de burens, als in de achtertuin staan enige beeldbepalende bomen die kunnen blijven staan. Mede gezien de plannen voor de herindeling van de Beatrixlaan zal het groene karakter van de straat ook middels het groen op de stoep behouden blijven.

Met betrekking tot ons perceel is er uitdrukkelijk geen sprake van kavelsplitsing zoals gedefinieerd in het collegeprogramma, maar is er sprake van een inbreidingslocatie.

Uw brief gaat voorbij aan eerdere toezeggingen en aangevane verplichtingen van zowel Doorn als Utrechtse Heuvelrug. Ook na de fusie van de gemeenten heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug tot recent medewerking verleend aan het bouwvoornemen.

Hiermee hopen wij u voldoende te hebben geïnformeerd.

Wij verzoeken u het voorontwerp te herzien en kloppend te maken met de reeds met u gemaakte afspraken. Wij hebben graag overleg met u als u nadere toelichting wenst.

*Antwoord gemeente:*

Inspraakreactie Drift 90 over perceel tussen Beatrixlaan 10 en 12.

Op 10 maart 2011 is een inspraakreactie ontvangen over het niet opnemen van een woning tussen Beatrixlaan 10 en 12. Het verzoek voor het opnemen van een woning tussen Beatrixlaan 10 en 12 dateert van 12 oktober 2004. Dit verzoek is een inspraakreactie geweest op het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord" van de voormalige gemeente Doorn. De voormalige gemeente Doorn heeft hierover het navolgende standpunt ingenomen:

“De gronden hebben ter plaatse de bestemming “Woondoeleinden I”. Aan de invulling daarvan met een vrijstaand woonhuis, binnen de grenzen van de voorschriften, wil de gemeente medewerking verlenen. Voor de nieuw te bouwen woning gelden dezelfde bebouwingsmogelijkheden als voor bestaande woningen in de directe omgeving. Zo bedraagt de goothoogte en hoogte niet meer dan 7 m respectievelijk 9 m . Het opnemen van deze mogelijkheid neemt echter wel financiële risico’s met zich mee waarvoor een voorziening zal worden getroffen. ”.

Gelijktijdig is toen besloten dat er pas planologische medewerking wordt verleend aan dit verzoek op het moment dat de schaderisicoanalyse voldoende is beoordeeld. Evenals de wijze waarop de vergoeding van schade is geregeld.

Dit besluit is zo genomen, aangezien een bestemmingsplan economisch uitvoerbaar dient te zijn. Vandaar dat er onderzoek gedaan moest worden naar planschade en dat het ontstaan van eventuele schade op een voldoende manier wordt gedekt. Op basis van de uitgevoerde schaderisicoanalyse moet dan beoordeeld worden in hoeverre het opnemen van een bebouwingsgrens economisch uitvoerbaar is. Om nu zekerheid te verkrijgen over de economische uitvoerbaarheid wordt voor het opnemen van een bebouwingsgrens zekerheid gevraagd in de vorm van een bankgarantie. Voor het verkrijgen van deze bouwmogelijkheid zou binnen vier maanden na 23 juni 2005 aan de gemeente een schaderisicoanalyse worden overhandigd. Als binnen deze termijn geen schaderisicoanalyse is overgelegd dan zal er geen bouwmogelijkheid worden opgenomen. De kosten van de schaderisicoanalyse en bankgarantie kwamen voor rekening van inspreker.

De volgende stap in deze procedure was het inwinnen van het advies van de Provinciale Planologische Commissie. Dit advies is in 2005 niet meer ingewonnen.

Inspreker is toen eveneens medegedeeld, dat na verwerking van dit advies het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Daarbij is gewezen op de mogelijkheid, dat een ieder gedurende de termijn van ter inzagenlegging schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken aan de gemeenteraad. Kenbaar gemaakte zienswijze kunnen op elk onderdeel van het plan betrekking hebben, dus ook op verzoek van inspreker. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het ontwerp plan gewijzigd vast te stellen. De wijziging kan inhouden dat het verzoek van inspreker om bebouwingsmogelijkheden op te nemen door de gemeenteraad wordt afgewezen.

Hieruit blijkt, dat over het al dan niet opnemen van een bebouwingsmogelijkheid tussen Beatrixlaan 10 en 12 door de voormalige gemeenteraad van Doorn geen uitspraak is gedaan.

Met ingang van 1 januari 2006 is de voormalige gemeente Doorn opgegaan in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarvan maken naast Doorn ook de gemeenten Leersum, Maarn, Amerongen en Driebergen Rijsenburg deel van uit. Na de herindeling is prioriteit toegekend aan het bestemmingsplan “Woongebied Driebergen Rijsenburg” van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit plan geldt als basis voor de uniformering van de bestemmingsplanregelingen van de voormalige gemeenten. Dit heeft tot gevolg gehad, dat het voorontwerp bestemmingsplan Doorn Noord integraal is herzien. Dit heeft tot de nodige vertraging geleid. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een nieuw voorontwerpbestemmingsplan “Doorn Noord”, dat met ingang van 28 januari 2011 opnieuw voor inspraak ter inzage is gelegd.

Separaat hieraan is vanaf de herindeling aanvankelijk de koers uit de voormalige gemeente Doorn doorgezet. Dit heeft geresulteerd in het voorleggen van een concept planschadeovereenkomst. De reactie van inspreker hierop is beoordeeld en op een enkel punt is de tekst daarvan aangepast. Op 21 januari 2008 heeft inspreker daarover bericht ontvangen. Daarin is gevraagd de aangepaste planschadeovereenkomst binnen veertien dagen ondertekend terug te zenden. Dit heeft niet geresulteerd in een getekende overeenkomst.

In het met ingang van 28 januari 2011 ter inspraak gelegde voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Noord" is het verzoek van 12 oktober 2004 om een woning op te nemen tussen Beatrixlaan 10 en 12 op te nemen niet meegenomen, omdat kavelsplitsing niet meer wordt voorgestaan.

Dit hield verband met het feit, dat de gemeenteraad vanaf de herindeling al verschillende malen te kennen heeft gegeven geen voorstander te zijn van kavelsplitsing.

Bij het op 10 juli 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Driebergen Rijsenburg" heeft de gemeenteraad zich tegen kavelsplitsing uitgesproken. Dit heeft een vervolg gekregen in het collegeprogramma Samen Werk in Uitvoering 2010-2014. In dit programma wordt kavelsplitsing niet meer toegestaan in woongebieden. Als voorbeeld daarvan is aangegeven dat onder kavelsplitsing wordt verstaan het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-een-kap-woningen of twee of meer vrijstaande woningen.

Van deze koersverandering is inspreker bij brief van 14 januari 2011 op de hoogte gebracht.

Inspreker ziet het bouwen van een woning tussen Beatrixlaan 10 en 12 niet als kavelsplitsing.

Dit standpunt delen wij niet. De manier waarop het perceel nu wordt opgesplitst zien wij als een vorm van kavelsplitsing. En het betekent gelijk inbreiding. Het argument – de bouw van de woning tussen Beatrixlaan 10 en 12 moet in de toekomst de financiële last van Drift 90 dragelijk maken - van inspreker, dat door de gemeente vergaande toezeggingen zijn gedaan over een woning tussen Beatrixlaan 10 en 12 wordt niet gedeeld. Allereerst is aangegeven, dat pas een bouwbestemming zou worden opgenomen als de planschadeovereenkomst zou zijn getekend. En dat deze overeenkomst is afgedekt met een bankgarantie. Ten tweede is in de brief van 20 juni 2005 de procedure om tot vaststelling van het bestemmingsplan omschreven. Uit deze omschrijving blijkt duidelijk, dat er nog verschillende momenten zijn waarop het al dan niet opnemen van een bouwmogelijkheid opnieuw ter beoordeling staat. Bovendien staat daarin aangegeven, dat de gemeenteraad uiteindelijk daarover een beslissing moet nemen. Op basis hiervan vinden wij het te prematuur om op dat moment al rekening te houden met de opbrengst van de nog planologisch te regelen woning. De historische verwijzing, dat het deel van het perceel tussen Beatrixlaan 10 en 12 zou zijn gereserveerd voor ontsluiting van de wijk verbaasd ons. In het bestemmingsplan uit de jaren zestig is aan dit deel van het terrein al de bestemming "groen, berm, beplanting, plantsoen en bos" gegeven. En niet de bestemming wegen en achterpad". In het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Noord" is hieraan niet de bestemming "Bos" maar de bestemming "Natuur" gegeven. Hiervoor is gekozen, omdat onder andere dit deel wordt gezien als uitloper van de bestemming "Natuur" in het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Doorn". Bovendien rust buiten de bestemming "Wonen" op het overige deel van het perceel Drift 90 de bestemming "Natuur". Dit perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Doorn".

De kanttekening van inspreker, dat de rode contour een scheidingslijn trekt over zijn perceel betekent niet meer of minder, dat wordt aangegeven waar stedelijke ontwikkelingen tot de mogelijkheden behoren. Deze rode contour geeft aan, dat daarbinnen stedelijke ontwikkelingen bij de provincie in beginsel niet op bezwaren zal stuiten. Het leggen van de uiteindelijke bestemming is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De structuurvisie vermeldt in zone 5.5, dat wij Doorn graag willen doorontwikkelen als 'breed' dorp met een landelijk zichtbaar groen kwaliteitsimago. Wij zien nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden voor Doorn en ook voor inbreiding is weinig ruimte. Alleen in herontwikkeling van bestaande gebouwde volume zit enige rek. Vandaar dat wij ook vasthouden aan ons standpunt geen medewerking meer te verlenen aan kavelsplitsing. Wij achten mede op basis van de structuurvisie kavelsplitsing niet langer aanvaardbaar. Dit perceel bevindt zich aan de rand van Doorn in een bosrijke omgeving. Het opnemen van de extra bouwmogelijkheid zal leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing en verstoring van het oorspronkelijke groene karakter van de buurt. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het gebied. Dit bestemmingsplan is niet gericht op het mogelijk maken van extra woningbouw, maar op het waarborgen, het consolideren van de bestaande

kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande woongebied. Dit uitgangspunt is vertaald in de hiervoor aangegeven bestemming "Natuur". De gevraagde verkaveling is hiermee in strijd.

Op basis hiervan zien wij geen aanleiding tegemoet te komen aan deze inspraakreactie. Mocht inspreker van mening zijn dat hij op basis van de handelwijze van de gemeente kosten heeft gemaakt, die niet voor zijn rekening behoren te komen dan zal hij daarover een onderbouwd gemotiveerd verzoek om vergoeding van deze kosten aan de gemeente moeten doen.

Ten overvloede merken wij op, dat met ingang van 1 juli 2008 de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gewijzigd. Dit betekent, dat voor het bouwen van één of meer woningen kostenverhaal moet plaatsvinden.

Het gaat hier om een actualisatiebestemmingsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

De raad heeft evenwel in zijn vergadering van 30 juni 2011 een amendement aangenomen om alsnog medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling door middel van het opnemen van een bouwvlak.

Uit natuur- en milieuonderzoek is gebleken dat in de gegeven plaatselijke situatie de bestemmingswijziging geen bezwaar ontmoet.

**Conclusie:**

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat tussen de percelen Beatrixlaan 10 en 12 de bestemmingen 'Wonen-2' met een bouwvlak en 'Tuin' worden opgenomen.

#### **4.18    Inspraakreactie 18**

*Betreft:*

Mariniersweg 3

*Reactie:*

Geacht College,

Op 3 februari 2011 heb ik u, mede namens de heer P. de Rijcke en tennisvereniging Ludenti, een brief gestuurd betreffende de verbouwing van de tennishal aan de Mariniersweg te Doorn en een voorstel tot optimaliseren van de parkeerfaciliteit voor de gebruikers van de zwemgelegenheid, de golfbaan en de tennishal. Een kopie van deze brief sluit ik bij (bijlage I).

In voornoemde brief wordt verwezen naar een eerdere brief aan de gemeente van de heer B. Lavrijsen van Laco BV, gedateerd 31 augustus 2010, die eveneens een voorstel tot herinrichting van de parkeerfaciliteiten heeft ingediend. In deze brieven wordt aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen voor de voornoemde sportactiviteiten al geruime tijd veel te laag is en uitbreiding daarvan dringend noodzakelijk is om parkeren langs de Mariniersweg, voor de huizen van de bewoners, tegen te gaan. De huidige uitbreiding van het tenniscentrum met een vierde buitentennisbaan doet de behoefte aan meer parkeerruimte verder toenemen.

Beide brieven en de voorstellen hebben betrekking op het ontwerp "Doorn Noord" en kunnen in dat kader worden gezien als een zienswijze op dit ontwerp. In dat kader wil ik u vriendelijk verzoeken beide brieven op te nemen als ingediende zienswijzen in betreffend dossier.

Met vriendelijke groet

*Antwoord gemeente:*

Op het perceel Mariniersweg 3 bestaan plannen voor een nieuwe opzet van het aanwezige zwembad, golfterrein en het tennisveld. Over een integrale beoordeling en haalbaarheid van deze plannen heeft

nog geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Het plan is nog onvoldoende uitgewerkt zodat het prematuur is deze ontwikkeling mee te nemen in dit bestemmingsplan. De feitelijke situatie is dan ook in het bestemmingsplan vastgelegd. Nadat de relevante onderzoeken hebben plaatsgevonden en daarover door uw college een besluit is genomen kan worden bezien op welke wijze aan de plannen medewerking kan worden verleend.

Bij deze accommodatie zijn bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn' en voor een klein deel het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn-Noord' betrokken, namelijk een deel van het bij de gemeente in eigendom zijnde kadastrale perceel A 7813 met de bestemming 'Groen'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn' is dan ook op onderdelen niet afgestemd op deze plannen. Een deel van het terrein met de bestemming 'Sport' in dat bestemmingsplan is nader aangeduid als parkeerterrein.

Tegen deze achtergrond er dan ook geen reden om de projecteerde bestemming 'Groen' te op genoemde perceelsgedeelte te wijzigen.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### **4.19   Inspraakreactie 19**

*Betreft*

Austerlitzseweg 1

*Reactie:*

In bovengenoemd bestemmingsplan is vwb mijn pand aan de Austerlitzseweg, hoek Drift, een bouwhoogte aangegeven van 5 meter, dat terwijl de huidige bebouwing in ieder geval al 2 bouwlagen betreft, in casu nu dus een goothoogte van 6 meter.

Gezien het huidige gebruik (aanhuur van) de Stichting Kinder Opvang Driebergen Doorn en de te verwachten groei van hun dtenstverlening (de kinderopvangactiviteit) in onze regio lijkt het wenselijk het bouwvlak vooralsnog met ca 25% te vergroten. Geen omvangrijke herontwikkeling, maar slechts, nu dat feitelijk mogelijk is, anticiperen op Een eventueel met name voor die activiteit in de toekomst wellicht noodzakelijke Expansie.

Het pand is thans voorzien van een plat dat waardoor goot-en nokhoogte gelijk zijn. De vergelijkbare omringende bebouwing kent 3 bouwlagen waarbij voornamelijk de derde bouwlaag een zogenaamde kaplaag is.

Samenvattend vragen wij u in dit bestemmingsplan:

- een mogelijke vergroting van 25% op te nemen;
- ook hier de standaard nokhoogte van 10m op te nemen

*Antwoord gemeente:*

Punt 1: Vergroting bouwvlak met 25 %

Aangezien op dit moment geen concreet bouwplan aanwezig is, wordt in het kader van dit actualisatie bestemmingsplan een vergroting van het bouwvlak niet nader a

Punt 2: Opnemen standaard nokhoogte van 10 m

De goot- en bouwhoogte van het gebouw bepaald op 5 meter komt uitgaand van de regels in de wijze van meten overeen met de feitelijke situatie. Er is dan ook geen reden om thans een andere hoogtemaat op te nemen.

Conclusie:

De reacties worden niet gedeeld en hebben mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

#### 4.20 **Inspraakreactie 20**

*Betreft:*

BNMO-terrein

*Reactie:*

Geacht college,

In bovengenoemd bestemmingsplan is tot onze spijt, en in tegenstelling tot het huidig bestemmingsplan, het perceel van zorgcentrum de Basis, gelegen tussen Woestduinlaan, Stamerweg en Oude Arnhemsebovenweg Doorn niet opgenomen.

Gezien de grote onrust en ook onduidelijkheid over doelstelling van de gemeente over toekomstig gebruik van dit perceel, zou het ons inziens juist wel opgenomen moeten worden. Uit de politiek is ons, omwonenden, altijd verteld dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Dit is naar onze mening ook het belang van huidige bewoners, als afnemers van zorg vanuit zorgcentrum de Basis. Duidelijkheid over de bestemming voor de langere termijn, kan de noodzakelijke renovatie van huidige verouderde woningen versnellen.

Ons verzoek. Laat de politiek zich aan haar woord houden.

**Neemt u dit gebied weer op, met ongewijzigde bestemming!**

Zorgcentrum de Basis kan dan, eventueel indien gewenst samen met een ander zorgcentrum, invulling geven aan de toekomst. De bouw van de patiowoningen kan snel hervat worden. Partijen die bedoelingen hadden, die niet pasten in het bestemmingsplan, weten dan ook waar zij aan toe zijn.

Mede namens Platform omwonenden BNMO Terrein, bijna 90 huishoudens in de omgeving,

*Antwoord gemeente*

BNMO De Basis was niet in het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn-Noord' maar aanvankelijk in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Doorn' opgenomen. Vanwege de bouwinitiatieven is terrein uit genoemd bestemmingsplan gehaald voor een nadere afweging van de mogelijkheden tot realisering. Daarom is ervoor gekozen voor het terrein van De Basis een afzonderlijk bestemmingsplan te maken.

Conclusie:

De reactie delen wij niet en heeft mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan

#### 4.21 **Inspraakreactie 21**

*Betreft*

Woestduinlaan 58

*Reactie:*

Hiermede maak ik, als eigenaar van Woestduinlaan 58, bezwaar tegen het concept bestemmingsplan Doorn Noord, en wel op de volgende punten:

1. Het formaliseren van de gedoogde bedrijven. Wij willen niet dat de woonbestemming wordt veranderd op de percelen Woestduinlaan nr. 15 a + b, 35a en 53
2. dat er blijvend reclameborden worden toegestaan in de straat en bij de bedrijven conform het vigerend bestemmingsplan

Toelichting:

1. geen bedrijven op Woestduinlaan nr. 15 a = b (nu woonhuis en Riveco Automobielen), 35a (nu gedeeltelijk woonhuis en Tegelcentrum Freijsteen) en 53 (nu zowel woonhuis als bronwaterleiding Vitens).

De milieunormen voor bedrijven zijn ruimer dan voor woonhuizen. Dat betekent dat ze meer lawaai mogen veroorzaken, meer stank mogen veroorzaken en meer luchtverontreiniging mogen veroorzaken.

Ook zorgt de garage voor verkeer dat niet in een woonwijk thuishoort en waardoor de gemeente het industrieterrein heeft ontwikkeld.

Met name werkt de gemeente nu mee aan de groeimogelijkheden voor deze bedrijven, door de huidige gedoogstatus te formaliseren. Dit heeft direct een gevolg voor de woonhuizen in de omgeving. Op termijn zal de schade door de uitbreidingsmogelijkheden alleen maar groter worden. Het ligt meer voor de hand dat de gemeente probeert deze bedrijven naar een ander locatie te verplaatsen binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Een nieuw bestemmingsplan is hiervoor bedoeld. Blijkbaar acht de gemeente de sluipende aantasting van de woonomgeving wenselijk. Dit is niet in lijn met onze wens als bewoners van de laan; wij willen dat dit een rustige woonwijk blijft.

Wij houden ons het recht voor de door de gemeente te veroorzaken planschade op de gemeente te herhalen.

Wij hopen van harte dat onze wijk geen industrieterrein wordt doordat er makkelijk zo maar even de bedrijven erin worden getekend. En wij verwachten dan ook, dat het concept wordt aangepast.

Met vriendelijke groet,

*Antwoord gemeente:*

Punt 1

Het gaat hier om gevestigde bedrijven, waarop vanuit een goede ruimtelijke ordening een passende bestemming is geprojecteerd rekening houdend met de bestaande woonomgeving. In de regels is de toegestane aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten vastgelegd.

Punt 2



In de diverse bestemmingen is aangegeven welke bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gerealiseerd. De Algemene Plaatselijke Verordening bevat daarnaast specifieke regels met betrekking tot reclameuitingen.

Conclusie:

De reacties delen wij niet en hebben mitsdien geen gevolgen voor het voorontwerpbestemmingsplan.

#### 4.22    **Inspraakreactie 22**

*Betreft*

Willem de Zwijgerlaan 14

*Reactie :*

Geachte heer,

Vanaf 1 maart heb ik via verschillende manieren geprobeerd om een zienswijze op het voorontwerp Bestemmingsplan Doom Noord bij de gemeente kenbaar te maken. Ik heb gebeld met de gemeente, waarop men mij vroeg langs te komen. Vervolgens ben ik naar de balie van Vergunning en Handhaving gegaan, waarop men mij meldde dat vanaf die dag de openingstijden veranderd waren en men vroeg of ik terug wilde komen. Ik ben vervolgens opnieuw naar de balie gegaan binnen de nieuwe openingstijden, waarop men mij vertelde dat ik een afspraak had moeten maken. Toen ik vervolgens belde om een afspraak te maken bleek de afspraak niet nodig te zijn en vroeg men mij weer naar de balie te gaan. Dat heb ik vervolgens maar gedaan, echter bij de balie vroeg men mij wederom om een afspraak te maken! Op dat moment heb ik gevraagd of ik toch mijn verzoek door mocht geven. In het gesprek met de baliemedewerker gaf deze aan dat de termijn voor het reageren inmiddels was verstreken. Aangezien ik vanaf 1 maart bezig ben met het zoeken van contact met de gemeente wil ik via deze weg alsnog mijn/onze zienswijze op het voorontwerp kenbaar maken. Ik hoop van harte dat u dit verzoek mee wilt nemen in de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Op 1 januari jongstleden is onze garage, op perceel Willem de Zwijgerlaan 14 in Doom, helaas uitgebrand. Aangezien de garage als instortingsgevaarlijk is aangemerkt zijn wij genoodzaakt de garage te laten afbreken en herbouwen. Bij het bekijken van de mogelijkheden voor de herbouw heb ik het voorontwerp bestemmingsplan voor het eerst gezien. Hier valt op dat evenredig aan het huis een lijn door het perceel is getrokken waar richting de Emmalaan niet bebouwd zou mogen. Het gaat om een lengte van circa 7 meter. In het voorontwerp zijn de herbouwmogelijkheden en overigens alle uitbreidingen van de woning en bijgebouwen op het perceel ernstig beperkt. Dit wijkt af van de bepalingen aangegeven in de brochure van Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, getiteld: „Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken; aan- en uitbouwen, carports, serres, etc.". Daarin staat aangegeven een kortere afstand tot het openbaar toegankelijk gebied namelijk minimaal 1 meter.

Gezien de plaatsing van onze woning, vrijwel midden op het perceel, willen we met de herbouw een plaats maken waar we uit het zicht van de straat buiten kunnen zitten. Dat zou mogelijk zijn wanneer de garage circa 2 meter in de richting van de Emmalaan naar voren geplaatst wordt evenredig aan de Emmalaan. Indien gewenst kan de garage ook binnen 2,5 meter van het hoofdgebouw geplaatst worden. Bijgevoegd is een schets van de oude en de gewenste situatie. Ik verzoek u het voorontwerp ten aanzien van ons perceel te heroverwegen en in indien mogelijk in lijn te brengen met criteria uit de brochure.

Met vriendelijke groet,

*Antwoord gemeente:*

In het algemeen kan worden gesteld, dat het bestemmingsplan de gewenste planologische ontwikkeling aangeeft. Dit staat los van de mogelijk ter plaatse te realiseren vergunningvrije bouwwerken genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gewenste vergroting van de bestemming Wonen ontmoet stedenbouwkundig geen bezwaar in lijn met de voorste begrenzing van de woonbestemming op het perceel Emmalaan 6

Conclusie:

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin, dat de grens van de bestemming 'Wonen-2' op het perceel Willem de Zwijgerlaan 14 2 meter in de richting van de Emmalaan wordt opgeschoven.

#### **4.23    Inspraakreactie 23**

*Betreft*

Terrein Mariniersweg 1

*Reactie:*

Namen onze opdrachtgever richten wij ons tot uw college met het navolgende verzoek.

Onlangs is het bestemmingsplan Doorn Noord gepubliceerd. De termijn waarop op dit voorontwerp gereageerd kon worden, is inmiddels verlopen.

Naar nu blijkt is de bestemming van de woning en het kantoor, die op het terrein van het waterleiding bedrijf zijn gelegen, te weten Woestduinlaan 51 en 53 te Doorn, "Bedrijfswoning"

De woning is echter al sedert december 2009 niet meer als bedrijfswoning in gebruik.

Daarnaast moet bij u als gemeente bekend zijn geweest dat het waterleidingbedrijf zou worden verkocht aan Vitens en dat Vitens geen kantoor zou gaan houden op Woestduinlaan 53. Het hoofd van de afdeling Ruimte is commissaris bij de N.V. Bronwaterleiding Doorn, evenals vertegenwoordiger van de gemeente. Ook was het bekend dat er geen medewerker op het terrein hoeft te wonen.

Tevens zal bekend zijn geweest dat het de bedoeling van Vitens is om het terrein aan de Woestduinlaan binnen 10 jaar te verlaten.

Wij verzoeken u namens onze opdrachtgever om de bestemming "Bedrijfswoning" te wijzigen in "Wonen".

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u uiteraard contact met ons opnemen..

Hoogachtend,

*Antwoord gemeente:*

Op het terrein van de bronwaterleiding op de hoek van de Woestduinlaan en de Mariniersweg hebben zich een aantal wijzigingen voorgedaan. Het terrein bestaat thans uit drie kadastrale percelen. Het perceel A 7820 met daarop ondermeer de watertoren is door de N.V. Bronwaterleiding Doorn verkocht aan de waterleidingmaatschappij Vitens. Genoemde n.v. beschikt nog over de percelen A 7819 en 7821. Op het perceel A 7821 staat een voormalige dienstwoning met aangebouwd kantoor met de status gemeentelijk monument. Het ligt in de bedoeling om deze woning annex kantoor te verkopen waarbij het plan voorligt om er na verbouw, renovatie en gedeeltelijke sloop één woning van te maken.

De vraag is gesteld om de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding bedrijfswoning te wijzigen in een woonbestemming. Tegen deze wijziging bestaan planologisch in de gegeven situatie geen bezwaar. In de lijn van de bestemmingsplansystematiek ligt de bestemming 'Wonen-1' en de bestemming 'Tuin' in de rede. Het huisnummer 53 op het kantoor komt dan te vervallen.

**Conclusie:**

De reactie delen wij en leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan in die zin, dat op het perceel A 7821 (Woestduinlaan 51) de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin' worden geprojecteerd.

## 5. Ambtshalve wijzigingen

Op bepaalde onderdelen is het plan gewijzigd, zonder dat op deze onderdelen een inspraak- of vooroverlegreactie is ingediend. Deze wijzigingen zijn door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

Het plan wordt ambtshalve gewijzigd op de onderstaande onderdelen. Voor alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze nota, waar de volledige staat van wijzigingen wordt weergegeven.

### 5.1 Toelichting

#### Paragraaf 2.2.3

onder het kopje kavelsplitting is de volgende tekst ingevoegd:

Bij de behandeling van de inspraakreacties in de raadsvergadering van 30 juni 2011 is een amendement aangenomen, waarbij is uitgesproken dat alsnog een bouwmogelijkheid voor de realisering van een woning wordt opgenomen op de percelen 'naast Parklaan 40' en 'tussen Beatrixlaan 10 en 12'.

#### Paragraaf 2.3.1 Bevolkingssamenstelling

De bestaande tekst is vervangen door:

De totale bevolking van de kern Doorn bedroeg op 1 januari 2011:

Mannen	4.707
Vrouwen	5.317
Totaal	10.024

#### Paragraaf 2.4.11 Maatschappelijke en sportvoorzieningen

In deze paragraaf is de volgende tekst ingevoegd:

Om een samenvoeging van de scholen Hoog Moersbergen en De Kameleon op het perceel Tromplaan 1 dan wel de Van der Leelaan mogelijk te maken is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de grenzen van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' binnen de aangegeven randvoorwaarden kunnen worden gewijzigd.

#### Paragraaf 2.4.13 Bedrijven

In deze paragraaf is de volgende tekst ingevoegd:

Naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties en de door de raad in zijn vergadering van 30 juni 2011 aangenomen amendement hebben de bij de bedrijven staande woning een woonbestemming gekregen, waartegen blijkens advies van de milieudienst van november 2011 uit milieutechnisch oogpunt geen bezwaar bestaan.

Hoewel de afstand van de bedrijven tot de omringende woonbebouwing minder is dan de vereiste 30 m kan een bedrijfsbestemming op de betreffende locaties ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht, daar een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd door enerzijds de consoliderende wijze van bestemmen en de toegestane bedrijvigheid tot en met categorie 2 uit de bij het bestemmingsplan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

#### Paragraaf 3.2.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf is de volgende tekst ingevoegd:

M.e.r.

Indien er in een bestemmingplan zich ontwikkelingen voordoen kan hiervoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk zijn. Dit wordt bepaald aan de hand van drempelwaarden. Door de recente wijziging

van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden in de D-lijst niet meer absoluut maar indicatief. Dit zorgt ervoor dat het bevoegd gezag zich nu ten alle tijden moet afvragen of er geen milieugevolgen zijn en er een m.e.r. moet worden doorlopen. Als de activiteit niet boven de indicatieve drempel komt, is deze motivering wel vormvrij, maar hoe dichterbij de drempel, des te zwaarder de motiveringsplicht.

In dit bestemmingsplan is echter sprake van zeer geringe ontwikkeling, namelijk de bouw van twee woningen. Om die reden wordt een verdere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

#### Paragraaf 3.2.3 Gemeentelijke beleid

Het opnemen van onderstaande tekst over de Structuurvisie:

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.

Het plangebied 'Doorn-Noord' is gelegen binnen de door de provincie aangegeven rode contour bedoeld voor bebouwing. Het betreft een bestaand woongebied, waarin voor zover aanwezig geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen.

Het opnemen van onderstaande tekst inzake de Nota 'Erfgoed in het groen'

Nota 'Erfgoed in het groen'

Deze nota opgenomen beleidsuitgangspunten met betrekking tot monumenten en archeologie hebben hun vertaalslag gekregen in de diverse bestemmingen.

#### Paragraaf 3.3.2 Waterhuishouding

De bestaande tekst is onder het kopje 'Waterwingebied' is vervangen door:

- Waterwingebied

In het bestemmingsplangebied, ter plaatse van de Woestduinlaan 51-55 en Mariniersweg 1 vindt waterwinning plaats. In waterwingebieden zijn in principe alleen inrichtingen toegestaan die direct met de waterwinning te maken hebben. In afwijking daarvan zijn wel bouwwerken mogelijk die in overeenstemming zijn met de onderliggende bestemming(en), mits is aangetoond dat de kwaliteit van het grondwater daardoor blijkens een rapport van de grondwater- en leidingbeheerder, alsmede de provincie niet wordt geschaad.

Onder het kopje 'Grondwaterbeschermingsgebied (de 25 jaarzone)' is de volgende tekst ingevoegd: Met het oog op de PMV is in het bestemmingsplan bepaald dat binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening.

#### Paragraaf 3.3.4 Natuur

Onder het kopje natuurwaardenonderzoek is de tekst aangepast:

Met betrekking tot de twee bouwlocaties komt uit het advies naar voren, dat er op voorhand geen belemmeringen zijn die zich tegen de beoogde woningbouw verzetten. Wel zal te zijner tijd bij de indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen nader onderzoek nodig zijn naar de aanwezige flora en fauna.

#### *Conclusies*

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De natuurwaarden van het bestemmingsplangebied zijn aanzienlijk.
- In het bestemmingsplangebied komen tal van beschermde en bijzondere soorten voor.

- De bestemmingen die in het bestemmingsplan aan de verschillende gebiedsdelen zijn toegekend, leiden niet op voorhand tot strijdigheid met de Flora- en Faunawet en/of het nee, tenzij-beginsel.
- De terreinen waar ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten, hebben een dusdanig kleine oppervlakte dat het niet aannemelijk is, dat binnen deze terreinen populaties van beschermde en/of bijzondere soorten aanwezig zijn met een lokale of regionale betekenis. Er zal dan ook geen sprake zijn van aantasting van de gunstige staat van beschermde of bijzondere soorten.
- Gezien het wijdverbreide voorkomen van beschermde en bijzondere soorten binnen de beide bestemmingsplangebieden is het aannemelijk dat deze soorten ook gebruikmaken van terreinen waar de bestemmingsplannen de mogelijkheid bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling.
- Als er op terreinen waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien vaste verblijfplaatsen van beschermde en/of bijzondere soorten aanwezig zijn, zullen nadelige effecten van de ontwikkeling voor deze soorten voorkomen kunnen (en moeten) worden door het treffen van mitigerende (en compenserende) maatregelen.
- Om passende mitigerende (en compenserende) maatregelen te kunnen treffen, is het vereist op projectniveau onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde en bijzondere soorten uit te voeren. Het schaalniveau dat binnen dit overzicht wordt gehaald, is daarvoor voor de meeste soorten niet toereikend.

#### *Aanbevelingen*

De natuurwaarden in bestemmingsplangebied van Doorn Noord zijn aanzienlijk en kunnen worden behouden dan wel versterkt door de volgende maatregelen:

- Het zoveel mogelijk in stand houden van verbindende elementen (stapstenen; corridors)
- Het toepassen van een aangepast maaibeheer (hooilandbeheer)
- Het plaatselijk laten overstaan van vegetatie
- Het ruimte geven aan een meer natuurlijke bosontwikkeling (zie ook van Diepen & van den Bijtel 2002)
- Indien er ruimte is, het creëren van geleidelijke overgangen tussen grazige vegetaties en bos (zie ook van Diepen & van den Bijtel 2002)
- Het toepassen van meer inheemse soorten in heestervakken
- Het toepassen van soortechte stinzenplanten (dus niet langer toepassen van cultivars en uitheemse soorten)
- Het op beperkte schaal uitzaaïen van streekeigen bloeiende soorten in de graslandstroken

#### Paragraaf 3.4 Economische uitvoerbaarheid

De bestaande tekst in de laatste 2 alinea's is vervangen door:

Dit bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande ruimtelijke en planologische situatie in Doorn-Noord vast. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Het bestemmingsplan maakt naast het vastleggen van de bestaande situatie tevens de ontwikkeling van twee bouwplannen mogelijk zoals bepaald in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1. Bro. Er is echter wel sprake van een besluit in de zin van artikel 6.12 Wro, een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De gemeenteraad zal tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan besluiten geen grondexploitatie in de zin van artikel 6.12. eerste lid (Wro) vast te stellen, daar het kostenverhaal anderszins is verzekerd op basis van gesloten anterieure overeenkomsten.

#### Paragraaf 4.3 Bestemmingen

In de eerste alinea is de onderstaande tekst toegevoegd:

In het algemeen kan worden gesteld, dat bij de toetsing aan het straat- en bebouwingsbeeld zoals dat in verschillende afwijkingsregels is verwoord moet worden gedacht aan de ruimte-opbouw en de ruimtewerking in een straat.

#### Paragraaf 4.3.1 Bedrijf (B)

De onderstaande tekst is toegevoegd:

Stedenbouwkundig kan het in een woonomgeving in bepaalde situaties aanvaardbaar zijn indien een bedrijf na opheffing een woonbestemming krijgt. Het één en ander is nader geregeld in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

#### Paragraaf 4.3.4 Maatschappelijk (M)

De onderstaande tekst is toegevoegd:

Om een samenvoeging van de scholen Hoog Moersbergen en De Kameleon op het perceel Tromplaan 1 dan wel de Van der Leelaan mogelijk te maken is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de grenzen van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' binnen de aangegeven randvoorwaarden kunnen worden gewijzigd

#### Paragraaf Wonen 1 t/m 5

De tekst betrekking hebbende op onoverdekte zwembaden is geschrapt omdat de koppeling aan een minimum oppervlakte te beperkend wordt geacht.

#### Paragraaf 4.3.11

De tekst betrekking hebbende op Wro-zone-wijzigingsbevoegdheid afwijkend peilniveau is geschrapt omdat de woning inmiddels is gesloopt.

#### Paragraaf 4.3.12 Afwijkingsregels

Deze paragraaf is nieuw ingevoegd:

In de afwijkingsregels is de algemene bepaling 25.1 opgenomen dat maximaal 10% mag worden afgeweken van de verschillende genoemde maten. Voor de toepassing van deze bepaling is evenwel een belangenafweging nodig, waarbij bouw- en welstandstechnische redenen aanwezig kunnen zijn om van deze bepaling gebruik te maken.

## 5.2 Regels

In de regels zullen de nodige wijzigingen plaatsvinden. Het betreft hier algemene taal- en spellingscorrecties en herstel van kleine omissies. Daarnaast worden ook grotere aanpassingen doorgevoerd. Deze staan hieronder opgesomd.

### Artikel 1 Begripsbepalingen

- Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Aan huis verbonden beroep en bedrijf in begripsbepaling gelijk houden aan terminologie in de regels en met het oog hierop verwijderen de zinsnede tussen haakjes m.b.t. 70% oppervlak woning voor wonen in de begripsbepaling

- Bijgebouw

Om meer uniformiteit t.o.v. het bestemmingsplan Doorn Buitengebied te krijgen wordt dit begrip aangepast. De zinsnede: 'en niet geschikt voor bewoning', wordt toegevoegd.

- Jongerenontmoetingsplaats

In de begripsbepalingen wordt dit begrip nieuw toegevoegd: Een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie

- Manege

In de begripsbepalingen wordt dit begrip nieuw toegevoegd: Bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening

#### Artikel 2 Wijze van meten

- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens  
In de wijze van meten wordt dit begrip nieuw toegevoegd: De kleinste afstand tussen de zijdelingse bouwperceelsgrens en het bouwwerk
- peil  
In de wijze van meten wordt dit begrip aangepast n.a.v. de Wabo: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

#### Artikel 5 Groen

- art. 5.2.1 onder a  
De maat van 25 wijzigen in 10 omdat dit voldoende wordt geacht voor een jongerenontmoetingsplaats

#### Artikel 6 Maatschappelijk

- Buitenschoolse opvang  
Bij bestemmingsomschrijving, toevoegen aan onderwijsinstellingen: 'met inbegrip van buitenschoolse opvang en kinderopvang' zodat er geen onduidelijkheid meer bestaat dat ook deze gebruiksvorm is toegestaan.

#### Art. 10 (bestemming Verkeer)

- Art. 10.2.1 onder b  
De maat van 25 wijzigen in 10 omdat dit voldoende wordt geacht voor een jongerenontmoetingsplaats

#### Artikel 11 (bestemming Wonen-1)

- Art 11.2.4 onder f  
Om de dakhelling van de vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen beter te laten aansluiten bij het hoofdgebouw is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogte te verhogen met 25 cm tot 4,5 m. Het artikel luidt nu als volgt:  
f. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m;
- 11.2.5 onder c  
5 m vervangen door 3 m om meer aansluiting te krijgen met de bijgebouwen waar ook 3 m geldt.
- art 11.4.2  
Is geheel geschrapt gelet op motie van de raad t.a.v. Mantelzorg

#### Artikel 12 (bestemming Wonen-2)

- 12.2.2 onder f (oud)  
Dit artikel wordt geschrapt. In de praktijk is dit een overbodige bepaling omdat de breedte al voldoende door de overige artikelen wordt ingeperkt.



- 12.2.3 onder f  
 In art 12.3.1 onder b was bij afwijking toegestaan om aan- en uitbouwen te voorzien van een kap. Deze regeling was vooral gericht om dit mogelijk te maken in geval van aan/uitbouwen aan de zijgevels. Meestal immers leidt een dergelijke wijze van aan/uitbouwen aan de zijkant van rijwoningen en tweekappers tot een fraaier bebouwingsbeeld dan indien wordt aangebouwd met een plat dak. Omdat dit soort verzoeken ook vaak voorkomt en er ook vaak geen bezwaar tegen bestaat (in tegendeel zelfs vaak), is er voor gekozen om dit soort aan/uitbouwen aan de zijgevels van de woningen, bij recht toe te staan. Aan de achterzijde blijft evenwel de hoofdregel gelden dat hoofdgebouwen aan de achterzijde -mede vanwege de uitstraling naar direct aangrenzende woningen toe- alleen in de vorm van een platte aan/uitbouw (dus zonder kap) mogen worden gerealiseerd.  
 Dit lid wordt als volgt aangepast:  
 de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m, met dien verstande dat aan- en uitbouwen die gebouwd worden aan de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen worden afgedekt met een kap waarvan de bouwhoogte maximaal 5,5 m bedraagt en de dakhelling maximaal de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt tot een maximum van 65°.
- Art 12.2.4 onder e  
 Om de dakhelling van de vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen beter te laten aansluiten bij het hoofdgebouw is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogte te verhogen met 25 cm tot 4,5 m. Het artikel luidt nu als volgt:  
 e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m;
- 12.2.5 onder c  
 5 m vervangen door 3 m om meer aansluiting te krijgen met de bijgebouwen waar ook 3 m geldt.
- Art. 12.3.1 onder a (oud)  
 Komt te vervallen omdat dit in de praktijk niet of nauwelijks kan worden toegepast omdat er altijd nog rekening moet worden gehouden met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 tot 5 meter.
- Art. 12.3.1 onder b (oud)  
 Komt te vervallen omdat dit in 12.2.3 onder f bij recht wordt toegestaan.
- Art 12.4.2  
 Is geheel geschrapt gelet op motie van de raad t.a.v. Mantelzorg

#### Artikel 13 (bestemming Wonen-3)

- Art 13.2.4 onder e  
 Om de dakhelling van de vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen beter te laten aansluiten bij het hoofdgebouw is ervoor gekozen om de maximale bouwhoogte te verhogen met 25 cm tot 4,5 m. Het artikel luidt nu als volgt:  
 e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m;

- 13.2.5 onder c  
5 m vervangen door 3 m om meer aansluiting te krijgen met de bijgebouwen waar ook 3 m geldt.
- Art. 13.3.1 onder a (oud)  
Komt te vervallen omdat dit in de praktijk niet of nauwelijks kan worden toegepast omdat er altijd nog rekening moet worden gehouden met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 tot 5 meter.
- Art. 13.3.1 onder b (oud)  
Komt te vervallen omdat dit in 13.2.3 onder f bij recht wordt toegestaan.
- Art 13.4.2  
Is geheel geschrapt gelet op motie van de raad t.a.v. Mantelzorg

#### Artikel 14 (bestemming Wonen-4)

- Art. 14.3.1 onder a (oud)  
Komt te vervallen omdat dit in de praktijk niet of nauwelijks kan worden toegepast omdat er altijd nog rekening moet worden gehouden met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 tot 5 meter.
- Art 14.4.2  
Is geheel geschrapt gelet op motie van de raad t.a.v. Mantelzorg

#### Artikel 22 (Verhouding bestemmingsplan tot bouwverordening )

Opnemen verhouding bestemmingsplan tot bouwverordening is nieuw ingevoegd:

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen: de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

#### Art 24 (Algemene gebruiksregels)

- Art 24.1 onder b lid 5  
Dit lid invoegen om te voorkomen dat gebouwen buiten het bouwvlak voor bewoning worden gebruikt:  
een gebruik van aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak voor bewoning

#### Art 25 (Algemene aanduidingsregels)

De regeling die in het voorontwerp is opgenomen ten aanzien van de waterwinning en het grondwater is dusdanig beperkend dat het niet mogelijk is om de gronden gelegen binnen de 'Milieuzone- waterwingebied' en 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' doelmatig te gebruiken voor de betreffende bestemmingen waaronder Wonen. De regels worden daarom als volgt aangepast:

25.1 Milieuzone – waterwingebied

25.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – waterwingebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorende bebouwing en erven.

#### 25.1.2 *Bouwen van bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan worden gebouwd
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor blijkt een rapport van de grondwater- en leidingbeheerder, alsmede de provincie niet wordt geschaad.

#### 25.1.3 *Specifieke gebruiksregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening.

#### 25.1.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden*

##### 25.1.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. werken, waaronder begrepen leidingen en installaties, met tot doel door middel daarvan het vervoeren door en/of het opslaan en/of storten van schadelijke stoffen op de bodem mogelijk te maken;
- b. kadavers op of in de bodem te brengen of te hebben, onverminderd het bepaalde in de Destructiewet;
- c. natuurlijke meststoffen of kunstmeststoffen, anders dan ten behoeve van de normale bodemstructuur, op te slaan;
- d. slib, afkomstig van rioolwaterzuiveringsinstallaties of rioolstelsels, al dan niet vermengd met andere stoffen, te verspreiden;
- e. diep infiltreren, niet zijnde oppervlakkige infiltratie.

##### 25.1.4.2 *Uitzonderingen*

Het gestelde verbod in lid 25.1.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan.

##### 25.1.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in lid 25.1.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken, geen bouwwerk zijnde, of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de drinkwatervoorziening daardoor blijkt een rapport van de grondwater- en leidingbeheerder, alsmede de provincie, niet onevenredig wordt of kan worden

aangetast, dan wel de mogelijkheden daartoe niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **25.2 Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied**

### *25.2.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede zijn aangewezen voor behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening.

### *25.2.2 Specifieke gebruiksregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening.

### **Art 26.1 Wijzigingsbevoegdheid afwijkend peilniveau (oud)**

De betreffende woning is inmiddels gesloopt, waardoor deze bepaling overbodig geworden is. Deze wordt dan ook verwijderd evenals de maatvoering van 4/7.

### **Art 27 (Algemene wijzigingsregels (nieuw))**

Opnemen van de onderstaande wijzigingsbevoegdheden om bij een mogelijke fusie vergroting van één van de schoolgebouwen (Hoog Moersbergen aan de Tromplaan en De Kameleon aan de Van der Leelaan) mogelijk te maken onder voorwaarden. De onderstaande artikelen worden ingevoegd:

#### *27.1.1 Wijzigingsbevoegdheid wro-zone – wijzigingsgebied maatschappelijk 1*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied maatschappelijk 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de volgende zaken te wijzigen:

- a. de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk';
- b. het bouwvlak te wijzigen;
- c. het maatvoeringsvlak te wijzigen en de daarop betrekking hebbende maximale bouw- en goothoogten (m) te wijzigen naar ten hoogste respectievelijk 8 en 8 meter.

#### *27.1.2 Wijzigingsbevoegdheid wro-zone – wijzigingsgebied maatschappelijk 2*

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied maatschappelijk 2' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de volgende zaken te wijzigen:

- a. de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk';
- b. het bouwvlak te wijzigen;
- c. het maatvoeringsvlak te wijzigen.

#### *27.1.3 Toelaatbaarheid*

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 27.1.1 of artikel 27.1.2 is naar oordeel van burgemeester en wethouders slechts toelaatbaar indien:

- a. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond en gewaarborgd;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt.

Art. 27 (Strafregel (oud))

Vervallen strafregel in artikel 27 vanwege de afdoende regeling in de Wabo