



Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Doorn-Noord' te Doorn

Datum: 02-03-2012

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Inhoud van deze nota	3
2	Procedure.....	4
3	Zienswijzen.....	5
3.1	Zienswijze 1	5
3.2	Zienswijze 2	8
3.3	Zienswijze 3	9
3.4	Zienswijze 4	11
3.5	Zienswijze 5	12
3.6	Zienswijze 6	17
3.7	Zienswijze 7	18
3.8	Zienswijze 8	23
3.9	Zienswijze 9	24
3.10	Zienswijze 10	26
3.11	Zienswijze 11	27
3.12	Zienswijze 12	31
3.13	Zienswijze 13	33
3.14	Zienswijze 14	34
4	Ambtshalve wijzigingen.....	36
4.1	Minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en overige aanduidingen.....	36
4.2	Afstand van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot gebouwen.....	37
4.3	Dakkapellenregeling	38
4.4	Procedurehoofdstuk toelichting	38
5	Staat van wijzigingen	40
5.1	Zienswijzen.....	40
5.2	Ambtshalve wijzigingen	42

1 Inleiding

Deze 'Nota van beantwoording' heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan '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;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- Staat van wijzigingen.

2 Procedure

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Doorn-Noord' te Doorn met ingang van 16 december 2011 t/m 26 januari 2012 ter inzage gelegd en de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' betreft het voorstel van burgemeester en wethouders over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden. De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

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

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

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

3 Zienswijzen

Het college van B&W heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Doorn Noord' van 16 december 2011 tot en met 26 januari 2012 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn er 14 zienswijzen binnengekomen, waarvan er één weer is ingetrokken. De overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en in behandeling genomen. De integrale tekst van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen.

De provincie Utrecht heeft geen zienswijze ingediend en heeft middels een email laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen.

3.1 Zienswijze 1

Betreft

Bouw Beatrixlaan tussen 10 en 12 te Doorn

Zienswijze

Geacht bestuur,

Zeer recent heb ik kennis genomen van de wijziging van bovengenoemde nota, die de gemeente heeft aangebracht voor het perceel liggende Beatrixlaan 10-12 te Doorn. De bestemming zou zijn gewijzigd in Wonen-" met een bouwvlak en Tuin.

Als direct betrokkene maak ik hier ernstig bezwaar tegen om de volgende redenen:

1

- 1) Er is een verbod op splitsing van kavels in het hele bestemmingplan bij gemeentelijk besluit. Het lijkt erop dat de gemeente hiervan af gaat wijken. De gevraagde verkaveling is hiermee in strijd.

2

- 2) De gemeente stelt in inspraakreactie 17 : "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". Waarom wordt er dan toch medewerking verleent aan deze wijziging? Het bosachtige karakter tussen de 2 bestaande percelen, maar zeker ook voor de hele laan wordt ernstig aangetast.

3

- 3) De huidige bestemming is NATUUR. En wijziging van deze bestemming vereist een degelijk ecologisch onderzoek naar de effecten op de natuur. De Quicksan vermeldt dat er beschermde soorten als eekhoorn huizen en mogelijk de vleermuis, hazelworm, maar dit moet nader onderzocht worden en dit is door de gemeente niet gedaan. Ook weten we dat de beschermde egel zich daar bevindt. Dit laatste wordt echter niet genoemd in de Quicksan zodat we de volledigheid en grondigheid van het onderzoek in twijfel trekken.

Wij vinden dat op grond van dit huidige onderzoek geen bestemmingswijziging zou

mogen worden toegestaan.

4

4) Bij inspraakreactie 17 wordt over financiële risico's, schade claims en voorzieningen gesproken. Voor zover wij kunnen zien is er nog geen schade risicoanalyse gedaan, zodat de financiële risico's voor de gemeente nog niet duidelijk zijn. Er is niet met de bewoners van nummer 10 en 12 gesproken over een schadevergoeding, dus dit risico kan voor dit moment nog niet duidelijk zijn. Buiten het argument van geforceerd bouwen binnen deze 2 percelen en de extra overlast van geluid e.d. brengt het zeker ook schade toe aan de waarde van de omliggende woningen, waardoor deze moeilijker verkoopbaar worden en zeker voor een lagere prijs van de hand gedaan kunnen worden. Ik zal dan ook niet schromen om een schadeclaim in te dienen.

5

5) Het kan toch niet zo zijn dat het financiële gewin van de aanvrager, de huidige bewoner van de kavel aan de Drift, afgewenteld wordt op de waardevermindering van de panden 10 en 12, zonder enig overleg over een schadevergoeding? Bovendien wordt daar een stuk natuur opgeofferd louter en alleen voor financieel gewin.

6

6) In de eigendomsakte van elk perceel aan de Beatrixlaan zijn er beperkingen opgenomen om te voorkomen dat men een tweede woning op de kavel gaat bouwen of verhuren of een opstal gaat bouwen voor een bedrijf, wat veel lawaai en overlast kan veroorzaken.

7

7) Het onderhavige perceel is te smal voor het plaatsen van een woonhuis (2 x 3 meter vrij houden aan beide zijden van een te bouwen opstal, waardoor het zeker een aantasting is van de omgeving, die thans nog rust, ruimte en ontspannen leefomgeving uitstraalt. In deze wijk past het niet een vergunning af te geven om een woning geforceerd te laten bouwen tussen 2 rustgevendende percelen. Het zal een totaal ander beeld geven dan de rest van de straat (kleinschalig) en is niet te vergelijken met de 2 onder 1 kap situatie in onze laan.

Het verzoek aan u is om het besluit te herzien en af te zien van het verlenen van een bouwvergunning.

Gemeentelijke reactie

1

Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug is geen sprake van een gemeentedeckend besluit waarin een verbod op de splitsing van kavels is ingesteld. Wel is in het collegeprogramma "Samen werk in uitvoering 2010-2014" uitgesproken dat in bestemmingsplannen opgenomen dient te worden dat *"kavelsplitsingen niet zijn toegestaan in woongebieden. Hierbij wordt onder kavelsplitsing verstaan: het vervangen van een vrijstaande woning door twee-onder-een-kapwoningen of twee vrijstaande woningen en geldt dus niet voor inbreidingslocaties"*.

De gemeente heeft in eerste instantie in haar beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp aangegeven dat door de manier waarop invulling wordt gegeven aan de bouw van de woning tussen Beatrixlaan 10 en 12, er sprake is van kavelsplitsing en daarom het planologisch mogelijk maken van de bouw van een extra woning onwenselijk is.

De indiener van het verzoek heeft vervolgens ingesproken in de commissie Ruimte. Daarna is het voorontwerp behandeld in de raad op 30 juni 2011. Tijdens deze vergadering is een amendement aangenomen, waarin ondermeer is bepaald dat hier geen sprake is van kavelsplitsing en er

daarom wel meegewerkt dient te worden aan het verzoek om de bouw van een woning mogelijk te maken. Na beoordeling van deze zienswijze zijn wij als raad nog steeds deze mening toegedaan.

2

Ook op dit punt heeft de gemeente in eerste instantie geantwoord dat verdichting op dit perceel niet wenselijk zou zijn.

Bij de behandeling in de raad van 30 juni 2011 en het daarin aangenomen amendement op het voorontwerp bestemmingsplan Doorn Noord hebben wij als raad verklaard dat wij van mening zijn dat een nieuwe woning ruimtelijk niet zal misstaan in het geheel. Ook nu zijn wij nog steeds van mening dat deze ontwikkeling in dit opzicht ruimtelijk verantwoord is.

3

Het vigerende plan voor deze locatie is de '2^e/4^e herziening van het uitbreidingsplan, regelende de bestemming in onderdelen voor de gronden gelegen nabij de bebouwde kom der gemeente Doorn'. De bestemming is daarin geen 'natuur', maar 'groen, berm, beplanting plantsoen en bos'. Desalniettemin grenst het perceel aan een bosgebied dat als bestaande natuur onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

De egel is als algemene soort opgenomen binnen de Flora en Faunawet in tabel 1. Ook konijnen, mollen en verschillende soorten muizen vallen in deze categorie. Deze zijn wel beschermd maar er geldt 'vrijstelling algemene zorgplicht'. Dit geeft aan dat er wel met zorg gehandeld dient te worden, maar er geen ontheffingen nodig zijn. Al deze soorten kunnen mogelijk in het gehele plangebied voorkomen zoals staat weergegeven in het met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegde natuurwaardenoverzicht. In de Quickscan voor de Beatrixlaan (september 2011, van Den Bijtel ecologisch onderzoek) is iets specifiek gekeken naar de daar voorkomende zwaardere beschermde soorten zoals vleermuizen.

Uit deze quickscan komt naar voren dat 'het gezien de aard en de omvang van het perceel niet aannemelijk is dat het perceel populaties van beschermde soorten met een lokale of regionale betekenis herbergt, en de effecten van de bebouwing voor de beschermde soorten kunnen worden voorkomen door het treffen van passende mitigerende (en compenserende) maatregelen.'

Het geeft aan dat de flora- en faunasituatie op het perceel afdoende onderzocht is om te kunnen vaststellen dat het neerleggen van een bouwmogelijkheid op het perceel in het bestemmingsplan vanuit flora- en faunaperspectief verantwoord is.

Voordat echter een omgevingsvergunning verleend kan worden, zal er wel nader onderzoek gedaan moeten worden of ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig is en of eventueel mitigerende maatregelen benodigd zijn.

4

In het kader van de anterieure grondexploitatieovereenkomst heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de risico's op planschade. De gemeente heeft tevens een overeenkomst gesloten met de grondeigenaar waarin onder andere is geregeld dat eventuele planschade verhaald kan worden op de grondeigenaar. Indien de indiener van het verzoek van mening is dat hij door deze bestemmingswijziging planschade lijdt, kan hij na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan daartoe een apart verzoek indienen bij de gemeente.

5

Zie het antwoord bij onderdeel 4.

6 Waar de indiener van de zienswijze op doelt is de bepaling in de akte van levering voor de percelen aan de Beatrixlaan. In deze akten staat een dergelijke bepaling als: *‘zonder schriftelijke toestemming van de verkoopster op het gekochte perceel geen woningen mogen bouwen, welke een mindere jaarlijkse huurwaarde hebben dan van zeven honderd vijftig gulden (f750,00) en er zonder diezelfde toestemming geen fabrieken op mogen oprichten of inrichtingen die stank of geraas veroorzaken’*. Deze bepaling lijkt tot doel te hebben dat er een goede woning wordt gebouwd, maar staat het bouwen van een tweede woning geheel niet in de weg. Het betreft hier echter niet de grond van de eigenaren van de Beatrixlaan maar die van de eigenaar van het perceel ter plaatse van Drift 90. In de akte van levering van dit perceel is ook geen bepaling opgenomen die het bouwen van een tweede woning in de weg staat.

7 Zie het antwoord bij onderdeel 2

Conclusie

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

3.2 Zienswijze 2

Betreft

Bouw Beatrixlaan tussen 10 en 12 te Doorn

Zienswijze

Geacht bestuur,

Zeer recent heb ik kennis genomen van de wijziging van bovengenoemde nota, die de gemeente heeft aangebracht voor het perceel liggende Beatrixlaan 10-12 te Doorn. De bestemming zou zijn gewijzigd in Wonen –“met een bouwvlak en tuin.”

Als omwonende maak ik hier ernstig bezwaar tegen om de volgende redenen:

1. Er is een verbod op splitsing van kavels in het hele bestemmingsplan bij gemeentelijk besluit. Het lijkt erop dat de gemeente hiervan gaat afwijken. De gevraagde verkaveling is hiermee in strijd.
2. Het bosachtige karakter tussen de 2 bestaande percelen, maar zeker ook voor de hele laan wordt ernstig aangetast.
3. In de eigendomsakte van elk perceel aan de Beatrixlaan zijn er beperkingen opgenomen om te voorkomen dat men een 2^e woning gaat verhuren of een opstal gaat bouwen voor een bedrijf dat veel lawaai en overlast kan veroorzaken.
4. Het onderhavige perceel is te smal voor het plaatsen van een woonhuis (2x3 meter vrijhouden aan beide zijden van een te bouwen opstal, waardoor het zeker een aantasting is van de omgeving, die thans nog rust, ruimte en ontspannen leefomgeving uitstraalt. In deze wijk past het niet een vergunning af te geven om een woning geforceerd te laten bouwen tussen 2 rustgevend percelen. Het zal een totaal ander beeld geven dan de rest

van de straat (kleinschalig) en is niet te vergelijken met een 2 onder 1 kap situatie in onze laan.

5

5. Buiten dit argument van geforceerd bouwen binnen deze 2 percelen en de extra overlast van geluid e.d. brengt het zeker ook schade toe aan de waarde van de omliggende woningen, waardoor deze moeilijker verkoopbaar worden en zeker voor een lagere prijs van de hand gedaan kunnen worden. Ik zal dan ook niet schromen om een schadeclaim in te dienen.

Het verzoek is aan u om het besluit te herzien en af te zien van het verlenen van een bouwvergunning.

Met vriendelijke groeten,

Gemeentelijke reactie

1

Zie het antwoord van zienswijze 1 onderdeel 1.

2

Zie het antwoord van zienswijze 1 onderdeel 2.

3

Zie het antwoord van zienswijze 1 onderdeel 6.

4

Zie het antwoord van zienswijze 1 onderdeel 2.

5

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat hij door deze bestemmingswijziging planschade lijdt, kan hij na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, daartoe een apart verzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie

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

3.3 Zienswijze 3

Betreft

Bouw Beatrixlaan tussen 10 en 12 te Doorn

Zienswijze

Geacht bestuur,

Zeer recent heb ik kennis genomen van de wijziging van bovengenoemde nota, die de gemeente heeft aangebracht voor het perceel liggende Beatrixlaan 10-12 te Doorn. De bestemming zou zijn gewijzigd in Wonen –“met een bouwvlak en Tuin.”

Als omwonende maak ik hier ernstig bezwaar tegen om de volgende redenen:

1. Er is een verbod op splitsing van kavels in het hele bestemmingsplan bij gemeentelijk besluit. Het lijkt erop dat de gemeente hiervan gaat afwijken. De gevraagde verkaveling is hiermee in strijd.
2. De gemeente stelt in inspraakreactie 17: “het opnemen van een extra bouwmogelijkheid zal leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing en verstoring van het oorspronkelijk groene karakter van de buurt”. Waarom wordt er dan toch medewerking verleend aan deze wijziging? Het bosachtige karakter tussen de 2 bestaande percelen, maar zeker ook voor de hele laan wordt ernstig aangetast.
3. de huidige bestemming NATUUR. En wijziging van deze bestemming vereist een degelijk ecologisch onderzoek naar de effecten op de natuur. De Quicksan vermeldt dat er beschermde soorten als eekhoorn huizen en mogelijk de vleermuis, hazelworm, maar dit moet nader worden uitgezocht worden en dit is door de gemeente niet gedaan. Ook weten we dat de beschermde egel zich daar bevindt. Dit laatste wordt echter niet genoemd in de Quicksan zodat we de volledigheid en grondigheid van het onderzoek ernstig in twijfel trekken. Wij vinden dat op grond van dit huidige onderzoek geen bestemmingswijziging zou mogen worden toegestaan.
4. Bij inspraakreactie 17 wordt over financiële risico's, schade claims en voorzieningen gesproken. Voor zover wij kunnen zien is er nog geen schade risicoanalyse gedaan, zodat de financiële risico's voor de gemeente nog niet duidelijk zijn. Buiten het argument van geforceerd bouwen binnen deze 2 percelen en de extra overlast van geluid e.d. brengt het zeker ook schade toe aan de waarde van de omliggende woningen, waardoor deze moeilijker verkoopbaar worden en zeker voor een lager prijs van de hand gedaan kunnen worden. Ik zal dan ook niet schromen om een schadeclaim in te dienen.
5. Het kan toch niet zo zijn dat financieel gewin van de aanvrager, de huidige bewoner van de kavel aan de drift, afgewenteld wordt op de waardevermindering van de panden 10 en 12, zonder enig overleg over een schadevergoeding? Bovendien wordt daar een stuk natuur opgeofferd louter en alleen voor financieel gewin.
6. In de eigendomsakte van elk perceel In de eigendomsakte van elk perceel aan de Beatrixlaan zijn er beperkingen opgenomen om te voorkomen dat men een 2^e woning gaat bouwen of verhuuren of een opstal gaat bouwen voor een bedrijf dat veel lawaai en overlast kan veroorzaken.
7. Het onderhavige perceel is te smal voor het plaatsen van een woonhuis (2x3 meter vrijhouden aan beide zijden van een te bouwen opstal, waardoor het zeker een aantasting is van de omgeving, die thans nog rust, ruimte en ontspannen leefomgeving uitstraalt. In deze wijk past het niet een vergunning af te geven om een woning geforceerd te laten bouwen tussen 2 rustgevend percelen. Het zal een totaal ander beeld geven dan de rest van de straat (kleinschalig) en is niet te vergelijken met een 2 onder 1 kap situatie in onze laan.

Het verzoek is aan u om het besluit te herzien en af te zien van het verlenen van een bouwvergunning.

Gemeentelijke reactie

Zie het antwoord van zienswijze 1

Conclusie

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

3.4 Zienswijze 4

Betreft

Bouw Beatrixlaan tussen 10 en 12 te Doorn

Zienswijze

Geacht College,

Zeer recent heb ik kennis genomen van de wijziging van bovengenoemde nota, die de gemeente heeft aangebracht voor het perceel liggende Beatrixlaan 10-12 te Doorn. De bestemming zou zijn gewijzigd in Wonen –“met een bouwvlak en Tuin.”

Als omwonende maak ik hier ernstig bezwaar tegen om de volgende redenen:

1. Er is een verbod op splitsing van kavels in het hele bestemmingsplan bij gemeentelijk besluit. Het lijkt erop dat de gemeente hiervan gaat afwijken. De gevraagde verkaveling is hiermee in strijd.
2. De gemeente stelt in inspraakreactie 17: “Het opnemen van een extra bouwmogelijkheid zal leiden tot een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing en verstoring van het oorspronkelijk groene karakter van de buurt”. Waarom wordt er dan toch medewerking verleend aan deze wijziging? Het bosachtige karakter tussen de 2 bestaande percelen, maar zeker ook voor de hele laan wordt ernstig aangetast.
3. De huidige bestemming is NATUUR. En wijziging van deze bestemming vereist een degelijk ecologisch onderzoek naar de effecten op de natuur. De Quicksan vermeldt dat er beschermde soorten als eekhoorn huizen en mogelijk de vleermuis, hazelworm, maar dit moet nader worden uitgezocht worden en dit is door de gemeente niet gedaan. Ook weten we dat de beschermde egel zich daar bevindt. Dit laatste wordt echter niet genoemd in de Quicksan zodat we de volledigheid en grondigheid van het onderzoek ernstig in twijfel trekken. Wij vinden dat op grond van dit huidige onderzoek geen bestemmingswijziging zou mogen worden toegestaan.
4. Bij inspraakreactie 17 wordt over financiële risico's, schade claims en voorzieningen gesproken. Voor zover wij kunnen zien is er nog geen schade risicoanalyse gedaan, zodat de financiële risico's voor de gemeente nog niet duidelijk zijn. Er is niet met de bewoners van nummer 10 en 12 gesproken over een schadevergoeding, dus dit risico kan voor dit moment nog niet duidelijk zijn. Buiten het argument van geforceerd bouwen binnen deze 2 percelen en de extra overlast van geluid e.d. brengt het zeker ook schade toe aan de

waarde van de omliggende woningen, waardoor deze moeilijker verkoopbaar worden en zeker voor een lager prijs van de hand gedaan kunnen worden. Ik zal dan ook niet schromen om een schadeclaim in te dienen.

5. Het kan toch niet zo zijn dat financieel gewin van de aanvrager, de huidige bewoner van de kavel aan de drift, afgewenteld wordt op de waardevermindering van de panden 10 en 12, zonder enig overleg over een schadevergoeding? Bovendien wordt daar een stuk natuur opgeofferd louter en alleen voor financieel gewin.
6. In de eigendomsakte van elk perceel In de eigendomsakte van elk perceel aan de Beatrixlaan zijn er beperkingen opgenomen om te voorkomen dat men een 2^e woning gaat bouwen of verhuren of een opstal gaat bouwen voor een bedrijf dat veel lawaai en overlast kan veroorzaken.
7. Het onderhavige perceel is te smal voor het plaatsen van een woonhuis (2x3 meter vrijhouden aan beide zijden van een te bouwen opstal, waardoor het zeker een aantasting is van de omgeving, die thans nog rust, ruimte en ontspannen leefomgeving uitstraalt. In deze wijk past het niet een vergunning af te geven om een woning geforceerd te laten bouwen tussen 2 rustgevend percelen. Het zal een totaal ander beeld geven dan de rest van de straat (kleinschalig).

Het verzoek is aan u om het besluit te herzien en af te zien van het verlenen van een bouwvergunning.

Gemeentelijke reactie

Zie het antwoord van zienswijze 1

Conclusie

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

3.5 Zienswijze 5

Betreft

Jacob van Ruijsdaellaan 17

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,
Inzake:

Zienswijze ex artikel 3.8 lid 1 sub d Wro en afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord",
identificatienummer NL.IMRO.1581.bpDOOnoord-on01 d.d. 16-12-2011

1. ..., hierna te noemen: "...", gevestigd en kantoorhoudende te ..., maakt middels dit schrijven bezwaar tegen het

ontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord", d.d. 16 december 2011. De gronden waarop dit bezwaar wordt aangetekend zijn in het hiernavolgende nader uiteengezet.

2. ... is eigenaar van woon-zorgcomplex Beatrix aan de Jacob van Ruijsdaellaan 17 te Doorn. ... is voornemens het complex in de nabije toekomst te herontwikkelen. Aangezien deze locatie zich bevindt binnen het gebied waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, is ... aan te merken als belanghebbende in het kader van de Algemene Wet Bestuursrecht. Als belanghebbende heeft ... bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling op de navolgende gronden.

De gronden van het bezwaar luiden als volgt:

Grond 1: Ruimtelijke en interne functionele beperkingen

... is op dit moment bezig met ruimtelijke verkenningen voor de herontwikkeling van de locatie Beatrix. Bij deze ruimtelijke verkenningen is tot dusver rekening gehouden met het bestaande bestemmingsplan. Niet alleen leidt het nieuwe ontwerpbestemmingsplan daarmee tot planschade (inspanningen omtrent ruimtelijke verkenningen op basis van oude bestemmingsplan zijn vergeefs geweest) maar de ontwikkeling als geheel wordt wellicht onwenselijk als het ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd. Op dit laatste punt wordt hieronder verder ingegaan.

Conform het bestaande bestemmingsplan zou een "footprint" ter grootte van 35% van het kavel mogen worden beschouwd. Hierbij is een goothoogte toegestaan van 6,5 meter.

Binnen het bestaande bestemmingsplan gelden geen directe beperkingen aangaande plaatsing van de gebouwen wat inhoudt dat ... de nodige flexibiliteit heeft bij de planontwikkeling.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is echter gesteld dat de footprint van de toekomstige bebouwing niet voorbij de grenzen van de reeds bestaande bebouwing mag komen. De "footprint" van toekomstige bebouwing moet met andere woorden gelijk zijn aan de bestaande "footprint". Wel wordt de goothoogte vergroot tot de op dit moment aanwezige goothoogte van het complex.

De gemeente dwingt ... hiermee om bij de herontwikkeling van het zorgcentrum een gebouw met vrijwel dezelfde vorm en afmetingen te realiseren als de oudbouw. Dit is problematisch omdat de vorm van het bestaande gebouw nu juist een reden is om de herontwikkeling te realiseren. De huidige vorm van het gebouw is niet optimaal voor de realisatie van woningen en ook het zorgproces ondervindt binnen de huidige vorm functionele beperkingen. Daarnaast heeft het complex mede door de vorm een institutioneel karakter, wat gelet op de ontwikkelingen in de zorg niet meer marktconform is.

Grond 2: Bouwvolume

Het overheidsbeleid is gericht op het scheiden van wonen en zorg. De bewoners van het toekomstig zorgcentrum Beatrix gaan de huur van hun woning zelf betalen. Dat betekent ook dat er rekening moet worden gehouden met het feit dat de toekomstige bewoners waar voor hun geld willen. Als de bewoners zelf huur moeten betalen gaan ze geen genoegen nemen met een bewonerskamer van 25 m². De grootte van de woningen moet dan ook aanzienlijk omhoog. Uitgaande van dezelfde capaciteit moet de nieuwbouw dan ook in volume toenemen om de vergroting van de wooneenheden mogelijk te maken. Dit

is binnen het ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk omdat een groter bouwvolume dan op dit moment aanwezig is, niet wordt toegestaan.

Grond 3: Vergrijzing en gebrek aan goede zorglocaties

De gemeente Utrechtse Heuvelrug vergrijst. Er ontstaat derhalve in de nabije toekomst steeds meer behoefte aan goede zorgvoorzieningen. In de gemeente is geen betaalbare grond beschikbaar die zonder aanpassing van het bestemmingsplan realisatie van zorgvoorzieningen mogelijk maakt. ... vindt het dan ook belangrijk om grond die al in bezit is bij de zorginstellingen niet in het toekomstig gebruik te beperken. Een verruiming van de ruimtelijke mogelijkheden, is vanuit maatschappelijk oogpunt meer dan wenselijk.

Grond 4: Functiebeperking niet gewenst

De toekomstige functie wordt in het bestemmingsplan beperkt tot "gestapelde zorgwoningen, voorzien van ontmoetingsruimte en keuken".

Steeds vaker is, vanuit maatschappelijk oogpunt, de realisatie van multifunctionele gebouwen wenselijk. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld zorgwoningen in combinatie met een kinderdagverblijf.

Maar ook een huisartsenpraktijk of praktijk voor fysiotherapie zijn voorzieningen die de woonomgeving voor ouderen verbeteren. Door de toekomstige functie op deze manier te beperken is de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw uitgesloten. ... zou een verruiming van de toekomstige functionaliteit zeer wenselijk achten.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens moeten wij concluderen dat binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord", identificatienummer NLIMRO.1581.bpDOOnoord-on01 d.d. 16-12-2011 herontwikkeling van de locatie onwenselijk is voor ...

Graag gaan wij in overleg met de gemeente om te bekijken hoe we samen tot een oplossing kunnen komen, die voor beide partijen een wenselijk resultaat oplevert. Wij hopen dit overleg op korte termijn te kunnen voeren, zodat wij verder kunnen met de planvorming voor de herontwikkeling van het zorgcentrum Beatrix.

Wij behouden ons het recht voor de gronden van onze bezwaren te wijzigen, dan wel nader aan te vullen.

Hoog voorbehoud van alle rechten en wesen,

Zienswijze 5, aanvulling

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Inzake:

Zienswijze ex artikel 3.8 lid 1 sub d Wro en afdeling 3.4 van de Algemene Wet

Bestuursrecht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord",
identificatienummer NL.IM RO.1581.bpDOOnoord-on01 d.d. 16-12-2011

1 ..., hierna te noemen: "...", gevestigd en kantoorhoudende ..., maakt middels dit schrijven bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord", d.d. 16 december 2011. De gronden waarop dit bezwaar wordt aangetekend zijn in onze zienswijze d.d. 17 januari 2012 al uiteengezet. De gronden 1 tot en met 4, zoals beschreven in de zienswijze d.d. 17 januari 2012, blijven onverkort van toepassing. In deze aanvullende zienswijze geven wij, zoals reeds aangekondigd, een nadere aanvulling.

2 ... is eigenaar van woonzorgcomplex Beatrix aan de Jacob van Ruijsdaellaan 17 te Doorn. ... is voornemens het complex in de nabije toekomst te herontwikkelen. Aangezien deze locatie zich bevindt binnen het gebied waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, is ... aan te merken als belanghebbende in het kader van de Algemene Wet Bestuursrecht. Als belanghebbende heeft ... bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling op de navolgende gronden.

In aanvulling op onze Zienswijze d.d. 17 januari 2012, luidt de grond 5 van het bezwaar als volgt:

Grond 5: Waardedaling van de locatie

Het ontwerpbestemmingsplan beperkt het nieuw te realiseren bouwvlak op de locatie Beatrix. Grond op de locatie met de mogelijkheid tot realiseren van een nieuw gebouw, krijgt nu de bestemming "Tuin". Kort samengevat: bouwgrond wordt tuin. Hierdoor daalt de grondwaarde van de locatie Beatrix. Als de gemeente Utrechtse Heuvelrug het ontwerpbestemmingsplan "Doorn-Noord" ongewijzigd vaststelt, zal ... op basis van de waardedaling van de grond een verzoek tot planschade indienen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens moeten wij concluderen dat binnen de kaders van het ontwerp bestemmingsplan "Doorn-Noord", identificatienummer NL.IMRO .1581. bpDOOnoord-on01 d.d. 16-12-2011 herontwikkeling van de locatie onwenselijk is voor ... en leidt tot waardedaling van de grond van de locatie.

Zoals reeds eerder gemeld, gaan wij graag in overleg met de gemeente om te bekijken hoe we samen tot een oplossing kunnen komen, die voor beide partijen een wenselijk resultaat oplevert. Wij hopen dit overleg op korte termijn te kunnen voeren, zodat wij verder kunnen met de planvorming voor de herontwikkeling van zorgcentrum Beatrix.

Hoogachtend onder voorbehoud van alle rechten en weren,

Gemeentelijke reactie

De indiener van de zienswijze heeft aangegeven Huize Beatrix mogelijk te willen herontwikkelen, maar dat deze ontwikkeling door het strak omkaderde bouwvlak niet meer gerealiseerd kan worden. Het vigerende plan gaf wel de ruimte om de bouwplannen te realiseren. Dit vigerende plan betreft , '2^e/4^e herziening van het uitbreidingsplan, regelende de bestemming in onderdelen voor de gronden gelegen nabij de bebouwde kom der gemeente Doorn'. Daarin is bepaald dat het bouwvlak voor 35 % mag worden bebouwd.

Wij zullen daarom binnen de kaders van het vigerende plan een ruimer bouwvlak leggen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Doorn Noord. Dit bouwvlak zal niet geheel bebouwd mogen worden, maar zal wel een hoger bebouwingspercentage (55 %) krijgen dan het vigerende plan (35%). Het uiteindelijke maximaal te realiseren grondoppervlak zal daardoor echter onder hetgeen blijven wat mogelijk was in het vigerende plan. Per saldo zal geen sprake zijn van het verruimen van de bouwmogelijkheden ten opzicht van het vigerende plan.

De goot- en bouwhoogte zal voor het gehele bouwvlak 9 en 11 meter worden. In het vigerende plan was dit ook al grotendeels zo, alleen ten aanzien van de noordelijke strook van 10 meter is dit iets ruimer dan in het vigerende plan, namelijk 6 en 9 meter.

Verder wordt door de indiener van de zienswijze aangegeven dat door de vergrijzing meer behoefte ontstaat aan zorgvoorzieningen. Om de toekomst voor deze voorziening zeker te stellen is het vanuit maatschappelijk oogpunt gewenst om multifunctionele gebouwen mogelijk te maken.

Wij onderschrijven dat meer flexibiliteit gecreëerd moet worden op het gebied van zorg en seniorenhuisvesting. Zoals in de gemeentelijke visie woonservicegebieden 2011 - 2015 is aangegeven is er in plaats van grootschalige voorzieningen met interne zorgfaciliteiten, een toenemende behoefte aan zelfstandige woningen met externe zorgfaciliteiten. De wens van de indiener van de zienswijze om meer externe zorgfaciliteiten mogelijk te maken sluit daar dan ook op aan.

Een gebruik als kinderdagverblijf ligt echter niet in die lijn, aangezien senioren daar doorgaans zelf geen gebruik van zullen maken. Deze zal alleen op externe gebruikers gericht zijn, waardoor een sterke verkeersaantrekkende werking kan ontstaan. Dit zou mogelijk voor overlast kunnen zorgen voor omwonenden. Bovendien blijkt de vraag naar kinderopvang af te nemen. Mocht de vraag toch weer aantrekken dan komen primair schoollocaties in aanmerking voor het realiseren van nieuwe kinderopvang, zoals ook beschreven in de Notitie brede scholen die in juni 2011 is vastgesteld in de raad.

Voorgesteld wordt om de bestemmingsomschrijving van Wonen 5 ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' te verruimen zodat ook maatschappelijke voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie zijn toegestaan.

Conclusie

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

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het bestemmingsplan ter plaatse van Jacob van Ruijsdaellaan 17 vergroot en er komt een maximum bebouwingspercentage op te liggen van 55% van het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte wordt 9 en 11 m voor het gehele bouwvlak.

- De regels van art 15.1 onder a. worden als volgt aangepast:
wonen, met dien verstande dat zorgwoningen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding ‘zorgwoning’ met daarbij behorende gemeenschappelijke en of maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte, een centrale keuken, een huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie.

3.6 Zienswijze 6

Betreft

Garagebox van wonen naar bedrijf bestemmen

Zienswijze

Geachte raadsleden, griffier,

Tot mij wendde zich ..., zowel in privé als in de uitoefening van hun bedrijf ..., wonende respectievelijk bedrijf uitoefenende aan de Woestduinlaan 35 en 35a te Doorn.

Op 16 december 2011 legde u het ontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord ter inzage. Namens mijn cliënten dien ik een zienswijze in op dit ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot het volgende.

Mijn cliënten gebruiken de middelste garagebox, gelegen bij hun woning en bij hun bedrijf ter plaatse, ten dienst van hun bedrijf. Dit is ook bekend bij de milieudienst en maakt onderdeel uit van de inrichting. Deze garagebox heeft, net als de garagebox die tegen de woning aanligt, de bestemming van “wonen 2” gekregen.

Vriendelijk verzoek ik u om deze middelste garage de bestemming “bedrijf” te geven, conform het huidige en toekomstige gebruik.

Gemeentelijke reactie

Het verzoek heeft betrekking op één vrijstaand bijgebouw waarin zich 3 garageboxen bevinden. De meest westelijk gelegen garagebox is in het ontwerpbestemmingsplan reeds als ‘Bedrijf’ bestemd, de daarnaast gelegen garageboxen zijn echter in de bestemming ‘Wonen – 2 Vrijstaand’ opgenomen. Het verzoek is om de middelste garagebox (van de 3) als ‘Bedrijf’ te bestemmen in plaats van ‘Wonen – 2 Vrijstaand’.

Het verzoek betreft een geringe grensverschuiving van de bestemming om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie. Logischerwijs wordt tevens het stukje inrit dat voor deze garage ligt als bedrijf meebestemd. Op 9 februari 2012 heeft telefonisch overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze. Daaruit kwam naar voren dat dit geen bezwaar heeft.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Woestduinlaan 35a de middelste garagebox (van de 3) als 'Bedrijf' bestemd in plaats van 'Wonen – 2 Vrijstaand'. Het stukje inrit dat voor deze garage ligt wordt eveneens als bedrijf bestemd.

3.7 Zienswijze 7

Betreft

Julianaweg 9 en 11

Zienswijze

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maken wij van de mogelijkheid gebruik een zienswijze in te dienen betreffende het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze heeft betrekking op een tweetal percelen aan de Julianaweg (nrs. 3686 en 5601, resp. Julianaweg 11 en Julianaweg 9), die in het ontwerpbestemmingsplan als "bedrijf" zijn bestemd.

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan waarin u uw planologische visie voor het gebied heeft weergegeven. Hierbij heeft u als uitgangspunt gekozen dat een duidelijke scheiding tussen wonen en werken wenselijk is. In paragraaf 2.3.3 van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan staat vermeld:

"Verstoep tussen de grote woningen zijn een (auto-)garage, taxibedrijf en een tegelbedrijf te vinden. Voor deze bedrijven geldt, mochten zij vertrekken, hier woningbouw in de plaats moet komen. Achterliggende gedachte is dat de gemeente een duidelijke scheiding tussen wonen en werken wil houden. Daarnaast is het aantal potentiële woningbouwlocaties niet zo groot. Woningen die de plaats innemen van bedrijven is een goede oplossing."

Alhoewel wij geen voorstander zijn van woningbouw op deze locatie ligt het in onze visie in elk geval wel voor de hand om wonen en bedrijvigheid zoveel als mogelijk gescheiden te houden.

Ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is van mening dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied waarbij als adviesafstand geldt een afstand van tenminste 30 meter vanaf de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds van de gevel van een woning.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is door u gekozen uitgangspunt (woningbouw wanneer de bedrijvigheid gestaakt wordt) zonder nadere toelichting geschrap, kennelijk vanwege de wens om aan de percelen een bestemming "bedrijf" toe te kennen, hetgeen is geschied in het ontwerpbestemmingsplan.

De percelen worden momenteel gebruikt als taxibedrijf en woning (Julianaweg 11) en opslag van caravans en woning (Julianaweg 9).

Naar onze mening getuigt de bestemming “bedrijf” niet van een goede ruimtelijke ordening. Vanwege deze bestemming is het in de toekomst denkbaar dat zich hier andersoortige bedrijven vestigen, dit achten wij niet wenselijk en het is ook in strijd met uw eigen ruimtelijke visie. (zie hierboven omtrent het voorontwerpbestemmingsplan). Onzerzijds bestaat geen bezwaar tegen het huidige gebruik, voor zover daar geen geluids- of andere normen worden overtreden. De bestaande mogelijkheden en rechten van de gebruikers zijn wat ons betreft dan ook niet in het geding. Wel zijn wij bezorgd over de mogelijkheden in de toekomst nu bedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan.

Zo blijkt bijvoorbeeld uit de lijlage 1 “staat van bedrijfsactiviteiten” welke bedrijven onder categorie 2 mogelijk zijn. Daartoe behoort ook de handel in en reparatie van auto’s, een autowasserij, diverse soorten groothandels, een chemische wasserij etc. Wij maken ons daarover zorgen omdat wij deze bedrijvigheden niet passend vinden in onze woonomgeving. Vanwege de daardoor te verwachten extra verkeersbewegingen, geluidshinder, parkeerdruk (er bestaat nu al veel parkeerdruk in het weekeinde wanneer de taxichauffeurs hun auto’s in de straat parkeren) en ander denkbare hinder of overlast.

Ook maken wij ons zorgen over een mogelijke uitbreiding van het taxibedrijf op het perceel van de caravanstalling; dit wordt thans mogelijk gemaakt door de bestemming op beide percelen.

Bovendien blijkt uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat een garagebedrijf in deze omgeving niet is toegestaan, dit verdraagt zich echter niet met de bestemming bedrijf nu ook handel en reparatie van auto’s in categorie 2 kan plaatsvinden.

Ook is de bestemming bedrijf niet conform de adviesafstand vanaf de bestemmingsgrens tot de gevel van de omliggende woningen (tenminste 30 meter).

De bestaande rechten van de gebruikers zijn naar onze mening voldoende gewaarborgd door het overgangsrecht dat voortgezet gebruik toelaat. Het huidige gebruik is daarmee gedekt. Toekenning van meer of ander bedrijfsmogelijkheden ligt niet in de rede, te meer nu wij hebben voorgenomen dat het taxibedrijf zich in het verleden niet op rechtmatige wijze heeft gevestigd. Bovendien blijkt dat op het perceel Julianaweg 9 in de kamer van koophandel geen bedrijf (meer) is gevestigd.

Indien het bestaande gebruik ooit wordt gestaakt past naar onze mening dit soort bedrijvigheid dan ook niet meer.

Voor zover dit niet wenselijk of niet mogelijk is kunnen deze percelen specifiek worden bestemd. (bedrijf ten behoeve van taxionderneming/bedrijf ten behoeve van opslag van caravans) zodat in elk geval is gewaarborgd dat zich in de toekomst geen andersoortige activiteiten zullen plaatsvinden.

Weliswaar is in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (alinea 4.3.1) nog vermeld dat de bestemming bedrijf in een woonomgeving in bepaalde situaties aanvaardbaar kan zijn indien een bedrijf na opheffing een toestemming krijgt en dat dit nader is opgenomen in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit geeft echter onvoldoende garanties nu niet vaststaat dat van deze wijzigingsbevoegdheid ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt.

Er is in onze visie dus geen noodzaak, en het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening, om deze beide percelen een (al dan niet gedeeltelijke) bestemming bedrijf toe te kennen.

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijke reactie

Door de indieners van de zienswijze wordt aangegeven dat men zich zorgen maakt over de bedrijvigheid op de nabij gelegen percelen aan de Julianaweg 9 en 11.

Men stelt voor om de bestaande bedrijvigheid onder het overgangsrecht te brengen.

Beide bedrijven zijn al langere tijd aanwezig. Het terrein dat nu voor opslag van caravans wordt gebruikt is in ieder geval sinds 1958 als opslag in gebruik. Het taxibedrijf is sinds het begin jaren negentig op de locatie gevestigd. In 1990 is een bouwvergunning verleend voor het woonhuis met kantoor waarin de bijgebouwen als bestaande situatie staan aangegeven.

Het onder het overgangsrecht brengen van deze percelen zou inhouden dat er een andere bestemming gegeven zou moeten worden dan waarvoor de gronden op dit moment worden gebruikt. Er zou dan een bestemming wonen aan de percelen gegeven moeten worden.

Door dit 'wegbestemmen' is weliswaar het huidige gebruik via het overgangsrecht beschermd, dit in het overgangsrecht brengen houdt echter tevens in dat het plan erop gericht is dat de bouwwerken en het gebruik op den duur zouden moeten verdwijnen. Concreet betekent dit dat de gemeente binnen de planperiode van 'Doorn Noord' (10 jaar) tot aankoop of onteigening van de percelen zou moeten overgaan of dat de grondgebruikers de bestemming vrijwillig verwezenlijken. Het is naar ons oordeel niet realistisch. Bovendien wordt door de indieners van de zienswijze zélf aangegeven dat men geen voorstander van is woningbouw op deze locatie. Het onder het overgangsrecht brengen van deze bedrijven ligt dan ook niet in de rede en er is geen ander alternatief dan om deze bedrijven positief te bestemmen.

Wel delen wij de zorgen dat de overlast voor de omwonenden toe kan nemen. Het betreft zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven immers een woongebied waarin bedrijven niet zonder meer thuis horen. De bouwvlakken zijn daarom vrij strak om de bestaande bedrijfsgebouwen heen gelegd. Om tegelijkertijd flexibiliteit van de bestemmingsregeling als de overlast voor omwonenden te beperken is door middel van de categorie indeling beoogd deze overlast te minimaliseren. Wij delen echter de zorgen van de indieners dat de regeling in deze vorm te kort schiet. Dit werkt zoals de indieners van de zienswijze terecht opmerken tegenstrijdig uit voor het garagebedrijf.

Om meer recht te doen aan deze zorgen van de omwonenden, maar tegelijkertijd ook recht te doen aan de aanwezige bedrijvigheid, zullen zoals gesuggereerd wordt door de indieners van de zienswijze, de bedrijven specifiek worden bestemd. Tevens zal de regeling voor het afwijken van de gebruiksregels worden ingeperkt. Daarin wordt verwezen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten waarop ook bedrijvigheid staat aangegeven die in de zwaardere categorieën 3.1 en 3.2 vallen. Deze categorieën van bedrijven horen per definitie niet thuis in een woonwijk, evenals risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk en zullen daarom van de lijst geschrapt worden.

Conclusie

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

- De staat van bedrijfsactiviteiten wordt vervangen, waardoor alle categorie 3.1 en 3.2 bedrijven, evenals risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk, worden verwijderd;
- De regels van art 3.1 onder a worden als volgt gewijzigd:
bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage' uitsluitend garagebedrijven zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - taxibedrijf' uitsluitend taxibedrijven zijn toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - opslag van caravans' uitsluitend opslag van caravans en personenauto's is toegestaan;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - aannemersbedrijf en tegelhandel' uitsluitend aannemersbedrijven en tegelhandels zijn toegestaan;
- De regels van art. 3.3 afwijken van de gebruiksregels worden als volgt gewijzigd:
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan op grond van artikel 3.1 onder a is toegestaan, mits:
 - a. het beoogde bedrijf naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
 - Op de verbeelding worden de volgende aanduidingen toegevoegd:
de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - taxibedrijf' ter plaatse van Julianaweg 11
de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - opslag van caravans' en de aanduiding 'opslag' ter plaatse van respectievelijk het binnenterrein en de overkappingen van de Julianaweg 9;
de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - aannemersbedrijf en tegelhandel' ter plaatse van Woestduinlaan 35a;
De overige bedrijfslocaties waren reeds specifiek aangeduid.
 - In de toelichting is in paragraaf 2.4.13 de onderstaande passage te verwijderen:
'Met het oog op de flexibiliteit van de bestemmingsregeling, is de huidige bedrijvigheid nadrukkelijk niet specifiek bestemd; wel is bepaald dat maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven die zich nog goed kunnen verdragen met de woonfunctie. Garagebedrijven zijn in een woonomgeving doorgaans niet gewenst. Vanwege bestaande rechten is het bestaande garagebedrijf aan de Woestduinlaan specifiek aangeduid. Elders in het plangebied is geen garagebedrijf toegestaan, behoudens op deze plek. Andersom mag er ter plaatse van het garagebedrijf wel een ander bedrijf komen mits dit bedrijf niet in hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 valt.'
te vervangen door:
'Daarnaast is de huidige bedrijvigheid specifiek bestemd, zodat er zich niet zomaar andere bedrijven kunnen vestigen die tot meer overlast bij omwonenden kunnen leiden. Om een mate van flexibiliteit te behouden is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een ander bedrijf te kunnen toestaan zich te vestigen mits deze naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig kan worden geacht.'

3.8 Zienswijze 8

Betreft

Diversen

Zienswijze

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van de beantwoording van onze inspraakreactie (nr. 6) dient ... de volgende zienswijze in.

De zienswijze betreft drie zaken:

1. Hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap

Deze bepaling blijkt voor vrijstaande woningen niet van toepassing te worden verklaard. Juist deze woningen zijn echter beeldbepalend in de lanen van Doorn-Noord. Derhalve moet aan vrijstaande woningen dezelfde voorwaarde worden gesteld als aan andere hoofdgebouwen. Zij dienen te worden afgedekt met een kap.

2. Kavelsplitsing

De raad heeft de nota van beantwoording van 16 mei 2011 inzake het voorontwerpbestemmingsplan goedgekeurd. In deze nota wordt het niet toelaten van kavelsplitsing uitgebreid gemotiveerd in verschillende antwoorden (in tegenstelling tot vele andere onderwerpen waar geen motivering wordt gegeven). Toegelicht wordt het sinds 2006 van kracht zijnde beleid om geen extra woning(en) op een kavel toe te laten.

In de nota van 11 november 2011 wordt aan dit antwoord toegevoegd dat de Raad evenwel op 30 juni jl. heeft besloten om haar medewerking te verlenen aan kavelsplitsing Parklaan en Beatrixlaan. Elke motivering ontbreekt.

Het is onbegrijpelijk dat dit besluit, dat in strijd met staand beleid, is genomen. Heroverweging van dit besluit is geboden.

- 3 Bouwdiepte

Indien op een perceel een bouwdiepte van 15 meter gaat worden toegepast, zal deze tot een zeer intensieve bebouwing leiden. Zeker als de Wabo in het kader vergunningvrij bouwen in de toekomst verdere verdichting mogelijk gaat maken.

Wij stellen daarom voor de maximale bouwdiepte op een perceel, zoals nu gebruikelijk is, te handhaven op maximaal 12 meter.

Met belangstelling zien wij uw reactie tegemoet,

Gemeentelijke reactie

1 De veronderstelling dat deze bepaling niet voor vrijstaande woningen is toegepast is niet juist. Dit geldt alleen voor een beperkt aantal vrijstaande woningen, namelijk woningen met bestemming 'Wonen-1 vrijstaand extensief'. Het gaat om woningen op zeer ruime kavels waarop de woningen individueel zijn gepositioneerd. Vanwege dit individuele karakter kan daar vaak ook een plat dak goed passen, zoals bijvoorbeeld bij een bungalow. Naar aanleiding van de eerdere reactie van de indiener van deze zienswijze tijdens de inspraak over dit onderwerp, hebben echter verreweg de meeste vrijstaande woningen, woningen met de bestemming 'Wonen-1 Vrijstaand', nu wél de verplichting gekregen om te worden afgedekt met een kap.

2 Het college van B&W heeft in haar beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp aangegeven dat op de manier waarop invulling wordt gegeven aan de bouw van de woning tussen Beatrixlaan 10 en 12 en Parklaan 40 er sprake is van kavelsplitsing en daarom het planologisch mogelijk maken van de bouw van een extra woning onwenselijk is. Wij als raad zijn echter van mening dat er in beide gevallen geen sprake is van kavelsplitsing. Zoals wij in ons amendement van 30 juni 2011 op het voorontwerp bestemmingsplan Doorn Noord hebben verklaard zijn wij van mening dat een nieuwe woning ruimtelijk niet zal misstaan in het geheel. Ook nu zijn wij nog steeds van mening dat deze ontwikkeling in dit opzicht ruimtelijk verantwoord is.

3 In het kader van de flexibiliteit is gekozen om een maximale bouwdiepte van 15 m toe te staan. Dit is ook de diepte die is toegestaan vanuit de gemeentelijke bouwverordening en deze diepte is tevens toegepast in het bestemmingsplan Driebergen - woongebied. De bestemmingsregeling uit dit bestemmingsplan geldt als vertrekpunt voor de nieuwere bestemmingsplannen binnen de gemeente. Er is geen aanleiding om voor dit plangebied van dit uitgangspunt af te wijken. Overigens wordt deze bouwdiepte op lang niet alle percelen toegepast. In beginsel geldt dat achter het bouwvlak nog 10 m achtertuin beschikbaar zou moeten zijn. Er kan in voorkomende gevallen aanleiding zijn om van dit beginsel af te wijken (bijvoorbeeld ingeval van krappere hoekpercelen).

Conclusie

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

3.9 Zienswijze 9

Betreft

Verzoek aanbouw binnen bouwvlak brengen

Zienswijze

Geachte raadsleden,

Ik heb kennis genomen van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Doorn-

Noord. De ter inzage gelegde stukken geven mij aanleiding om een zienswijze in te dienen. Mijn zienswijze richt zich op de in het ontwerpplan opgenomen bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel Berkenweg 1 C te Doorn.

Inspiraakreactie

In het voorbereidingstraject van uw plan heb ik reeds gebruik gemaakt van de mogelijkheid om u te attenderen op een omissie in het voorontwerp bestemmingsplan. Helaas heb ik moeten constateren dat het bestemmingsplan nog steeds niet in overeenstemming is gebracht met de aan mij in 2010 verleende vergunning voor verbouwing van de woning Berkenweg 1 C en de feitelijke situatie op dit moment.

Vergunningstraject

Na een moeizaam voorbereidingstraject, waarbij uw gemeentelijke organisatie nauw betrokken is geweest, heb ik op 21 januari 2010 een vergunning verkregen voor de uitbreiding van de woning Berkenweg IC. Voor de verkrijging van deze vergunning heeft de gemeente onder andere extern advies ingewonnen bij een stedenbouwkundige om te komen tot een zorgvuldige inpassing en detaillering van de plannen. Hierbij is op voorspraak van de gemeente nadrukkelijk gekeken naar de positionering van de bebouwing ten opzichte van de belendende percelen en gebouwen. Het resultaat is een stukje maatwerk waar ik, na realisatie, nog steeds zeer mee ingenomen ben.

Ontwerp bestemmingsplan

Met de vergunningverlening heeft de gemeente middels een stukje maatwerk blijk gegeven van een positieve insteek rondom de uitbreiding van mijn woning. Het is voor mij dan ook bijzonder teleurstellend om te moeten constateren dat nu, twee jaar na vergunningverlening u niet meer refereert aan de specifieke situatie van mijn woning.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt een belangrijk deel van de uitbreiding van mijn woning onder het overgangsrecht gebracht. Dit is voor mij een onverteerbare situatie. Enerzijds omdat de eerder verleende vergunning in mijn optiek teniet wordt gedaan, anderzijds vanwege het planologisch nadeel wat ik hier van ondervindt en wat zich mogelijk kan vertalen in financiële schade bij verkrijging van een hypotheek en/of verkoop van de woning op termijn.

Verzoek

Ik verzoek u mijn zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan Doorn-Noord gewijzigd vast te stellen, waarbij de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor de woning Berkenweg 1 C in overeenstemming worden gebracht met de verleende vergunning en daarmee de feitelijke situatie.

Voorbehoud van rechten

Ik behoud mij het recht voor om mijn zienswijze in de verdere loop van het besluitvormingsproces aan te vullen. Tevens behoud ik mij het recht voor om gebruik te maken van de mogelijkheid om in te spreken tijdens de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het plan in uw raadscommissie.

Hoogachtend,

Gemeentelijke reactie

Het betreft hier een recente uitbreiding over twee lagen waarvoor een bouwvergunning met ontheffing is verleend. Omdat het hier om een legaal bouwwerk gaat dient de uitbreiding binnen het bouwvlak te worden gebracht.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Op de verbeelding zal de uitbreiding ter plaatse van Berkenweg 1c binnen het bouwvlak worden gebracht.

3.10 Zienswijze 10

Betreft

Bouw Beatrixlaan tussen 10 en 12 te Doorn

Zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onlangs hebben we kennis genomen van de door u voorgenomen wijziging van de bestemming van het bosperceel tussen Beatrixlaan 10 en 12. Het is conform het ontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord de bedoeling dit perceel een woonbestemming (W-2) te geven. Momenteel is het een strook natuur bestaande uit bomen en struikgewas en sluit aan op de zuidkant van de Kaapse bossen aan de westzijde van de Amersfoortse weg. De huidige eigenaar heeft aan de gemeente te kennen gegeven hier (mede uit financiële overwegingen) een woning te willen bouwen.

Als direct omwonenden willen wij u in kennis stellen van een andere zienswijze over de bestemming van deze strook natuur:

1

Het perceel dat de gemeente een woningbestemming wil geven, betreft een strook van 13.80 meter breed die aan beide zijden direct aansluit op de percelen/tuinen van nr. 10 en 12. Naar ons idee is deze strook niet geschikt voor een woonbestemming. Gelet op de regelgeving dat aan beide zijden de ruimte tussen gebouwen erfscheiding minimaal 3 meter dient te bedragen, blijft voor de te bouwen woning slechts een maximale breedte van 7.80 meter over. Wij zijn van mening dat, mede gelet op de maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter, dan een woning wordt gebouwd die qua maatvoering (verhouding hoogte -breedte) en uitstraling niet in verhouding staat tot de omliggende woningen die de Beatrixlaan e.o. zo karakteriseert, namelijk brede percelen met veel ruimte tussen de panden. Er wordt als het ware een woning geforceerd tussen gepropt terwijl de ruimte (ook in ruimtelijk beleving) dat nauwelijks toelaat.

2

De omwonenden hechten aan ruimte en natuurwaarde. Wij hebben in het kader van de herinrichting van de Beatrixlaan ten gevolge van de vervanging van de riolering samen met de gemeente veel aandacht en tijd besteed aan het behoud van het groene, ruimtelijke en

natuurlijke karakter van de straat. Deze strook heeft daarin een unieke functie. Het verrijkt de straat op natuurlijke wijze en onderstreept het bosrijke karakter van de straat. Bebouwing zou opoffering van deze groene bosstrook aan de Beatrixlaan betekenen. In deze strook staan diverse boomsoorten (waaronder de grove den) en het beleid van de gemeente is bomen zoveel mogelijk te behouden. Dit beleid wordt door de bewoners geheel onderschreven.

Ondergetekenden hebben de overtuiging dat toekomstige bebouwing van deze natuurlijke groenstrook in de Beatrixlaan een ongewenste ontwikkeling is. Wij verzoeken u daarom het ontwerp bestemmingsplan op grond van onze argumenten te heroverwegen en te herzien. Het correspondentieadres is:

Graag vernemen wij uw reactie.

Gemeentelijke reactie

1

De toegestane afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter. De breedte van het perceel bedraagt ongeveer 14 m. Hieruit volgt dat de maximale breedte ongeveer 8 meter kan bedragen. Hiermee kan naar oordeel van de raad een woning gebouwd worden die qua maatvoering goed aansluit bij de overige woningen aan de Beatrixlaan. Beatrixlaan nr 2 is bijvoorbeeld ongeveer 7 meter breed. Daarnaast blijft met de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m de open ruimte tussen de bebouwing voldoende gewaarborgd.

2

Het klopt dat het beleid van de gemeente er in principe op gericht is om bomen te behouden. Op het perceel staan echter geen bomen die bij voorbaat niet gekapt mogen worden. Bovendien heeft de gemeente een herplantingsbeleid opgesteld, waardoor de gemeente ter compensatie voor gekapte bomen elders de herplant van bomen kan verplichten. Deze afweging zal pas bij de boordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde komen. Vooralsnog zijn wij van oordeel dat het mogelijk maken van de bouw van de woning zwaarder weegt, dan het behouden van het groen op deze locatie.

Conclusie

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

3.11 Zienswijze 11

Betreft

Aanbouw vrijstaand bijgebouw

Zienswijze

Geacht College,

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

1. Inleiding

Onder verwijzing naar mijn eerder ingediende zienswijze op het voorontwerp beantwoording Doorn-Noord (opgenomen onder nummer 16 in de "Nota van beantwoording vooroverleg, inspraakreacties en ambtshalve wijzigingen met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan "Doom-Noord" te Doorn") alsmede naar bezoeken aan uw gemeentekantoor op woensdag 28 december 2011 (met de heer ...) en op maandag 16 januari 2012 (met de heer ...) treft u onderstaand mijn zienswijze aan op het ontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord.

Helaas hebben mijn gesprekken met de desbetreffende gemeentemedewerkers niet geleid tot een afdoend antwoord. Mij is dan ook vanuit de gemeente geadviseerd om bevestiging te vragen via deze zienswijze (betreft punt 2). Verder verzoek ik u voorzover onderstaand punt 3 niet verwerkt is in het bestemmingsplan Doorn-Noord dit aan te (laten) passen.

2. Uitbouw

Graag een bevestiging dat een uitbouw van 6 meter danwel 4 meter op de begane grond (over de gehele breedte van de achtergevel) op desbetreffend perceel onder het ontwerp bestemmingsplan mogelijk is. Indien de plankaart aangeeft dat de afstand vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 5 meter dient te zijn, dan is artikel 13.2.3 onderdeel c sub 2 van toepassing, te weten de afstand tussen de uitbouwen de zijdelingse bouwperceelgrens mag dezelfde afstand zijn als de bestaande afstand tussen het hoofdgebouwen de zijdelingse bouwperceelgrens.

Voorts is artikel 26 lid 1 onderdeel a van toepassing (te weten 10% afwijking van in het plan genoemde afstandseisen) mocht blijken dat vanwege de uitbouw aan het hoofdgebouw de afstand tussen hoofdgebouwen vrijstaand bijgebouw minder dan 1 meter (artikel 13 .2.3 onderdeel) zal bedragen. Ter verduidelijking heb ik een schets (schets I) bijgevoegd. Onder verwijzing naar eerder gevoerde gesprekken verwacht ik een bevestigend antwoord. Overigens waren de desbetreffende medewerkers niet in staat om aan te geven of bovenstaand (in combinatie met de gestelde voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan) vergunningsvrije activiteiten zijn. Er is doorverwezen naar de BOR (besluit omgevingsrecht?). Voor een helder standpunt (wel of geen bouwvergunning nodig en onder welke voorwaarden) is mij daarom geadviseerd om ook dit te laten nagaan en op te laten nemen in de beantwoording van de zienswijze. Graag uw toelichting hierop.

3. Doorgang 1 meter

In zowel het voorontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord als in het ontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord is opgenomen dat minimaal 1 meter doorgang dient te zijn tussen uitbouwen vrijstaand bijgebouw (artikel 13.2.3 onderdeel e). Ik pleit ervoor dat dit niet van toepassing is in onderstaande situaties. Helaas is mijn eerdere zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord niet beantwoord. Er is geantwoord dat "het plaatsen van een achtertuindeur tussen deze twee gebouwen niet in de weg staat". Het gaat niet om het plaatsen van een deur tussen hoofdgebouw en vrijstaand bijgebouw, maar om de het bijgebouw bij het hoofdgebouw te betrekken. Ook nadat ik dit tijdens de commissievergadering heb toegelicht en ter verduidelijking een foto heb laten zien (zie ook bijgevoegd), is geen enkele reactie vanuit de gemeente gekomen. Daarom nogmaals mijn onderstaand verzoek. Ter verduidelijking heb ik een schets (schets II) bijgevoegd.

Hoofdgebouwen en bijgebouwen gelegen aan de Rembrandtlaan staan vaak dichtbij elkaar. Daarom worden deze twee gebouwen vaak verbonden met een achtertuindeur die toegang geeft tot de achtertuin. Dit is ook het geval bij het desbetreffende perceel. Bij het uitbouwen op de

begane grond met het hierbij betrekken van het bijgebouw bij het hoofdgebouw, is dit vanwege het feit dat hoofdgebouwen bijgebouw dichtbij elkaar staan -van de straatkant niet / nauwelijks te zien. Al vele bijgebouwen gelegen aan de Rembrandtlaan zijn betrokken bij het hoofdgebouw.

Door het bijgebouw bij het hoofdgebouw te betrekken vindt er ten opzichte van de huidige situatie geen wezenlijke wijziging plaats in het aanzicht gezien van de straatzijde (geen verlies van beeldkwaliteit), optisch zal er geen bouwmassa worden gecreëerd. Kortom het voorkomen van bouwmassa en/of het behouden van het karakter van de straat/wijk wordt in bovenstaande situaties niet bewerkstelligd door het hebben van een doorgang van 1 meter tussen bijgebouwen hoofdgebouw. Het doel wat de gemeente voor ogen heeft met artikel 13.2.3 onderdeel e mist daarom iedere grondslag in bovenstaande situatie.

Voorstel

Graag in het bestemmingsplan - voorzover nog niet aanwezig - een mogelijkheid opnemen dat in situaties die geen significante wijziging van het aanzicht van de straatzijde zal opleveren, een doorgang van 1 meter niet verplicht is. Het betrekken van het hoofdgebouw bij het bijgebouw is dan mogelijk

Graag licht ik tijdens een commissievergadering een en ander toe. Mocht voor die tijd aanvullende informatie of vragen zijn, dan verneem ik deze graag.

Gemeentelijke reactie

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij aan de achterkant wil uitbouwen. Dit is op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk, maar er gelden daarvoor wel beperkingen. Voor deze locatie zijn de regels van 'Wonen – 3 Twee-aaneen', art 13.2.3 van toepassing.

In artikel 13.2.3 onder a is bepaald dat de uitbouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. De daaropvolgende regels perken deze ruimte verder in.

Zo is op de verbeelding aangegeven dat voor dit perceel de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens 5 meter dient te bedragen. De bestaande afstand is echter geringer, namelijk 4 meter waardoor artikel 13.2.3 onderdeel c sub 2 van toepassing is. Daarin is bepaald dat de bestaande afstand als minimum afstand geldt, te weten 4 meter.

Dit betekent dat alle aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen minimaal op 4 meter uit de bouwperceelsgrens moeten blijven: de uitbouw mag dus over de gehele breedte van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, maar niet breder worden dan het hoofdgebouw.

De achterliggende gedachte achter deze bepaling is dat daarmee voorkomen wordt dat de bebouwing van de verschillende gebouwen aan elkaar wordt gebouwd, waardoor het open karakter vanaf de straat gezien verdwijnt.

Op het perceel is tevens een vrijstaand bijgebouw aanwezig die zowel in de perceelsgrens staat als gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Dit is in overeenstemming met het ontwerp bestemmingsplan, want vrijstaande bijgebouwen mogen in tegenstelling tot een uitbouw (of aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping):

- 1 zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd
- 2 mogen tot in de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd

Uit de schets van de indiener van de zienswijze blijkt dat deze middels een uitbouw, die één meter breder is dan het hoofdgebouw, het vrijstaande bijgebouw aanbouwt aan zijn

hoofdgebouw. Het breder uitbouwen dan het hoofdgebouw is zoals hierboven is beschreven strijdig met het ontwerp bestemmingsplan. Bovendien zal door de aanbouw het vrijstaande bijgebouw een *aangebouwd* bijgebouw worden, die:

- 1 gedeeltelijk buiten het bouwvlak staat
- 2 in de perceelsgrens staat

Dit is strijdig met de regels van het (voor)ontwerpbestemmingsplan, zoals reeds hierboven uiteengezet in artikel 13.2.3 onderdeel a en artikel 13.2.3 onderdeel c sub 2. Ook indien de bevoegdheid van artikel 26 lid 1 onderdeel a zou worden toegepast (te weten 10% afwijking van in het plan genoemde afstandseisen) is het niet mogelijk dit bouwplan in het bestemmingsplan te laten passen omdat de strijdigheid op beide punten vele malen groter is dan 10 %.

Het is tevens niet mogelijk om de uitbouw vergunningsvrij te bouwen omdat de uitbouw meer dan 2,5 meter bedraagt en breder dan het hoofdgebouw gewenst is.

Ook in het vigerende plan, 2^e/4^e herziening van het uitbreidingsplan, regelende de bestemming in onderdelen voor de gronden gelegen nabij de bebouwde kom der gemeente Doorn', is het niet mogelijk om deze uitbouw te realiseren. Zo geldt daar ook een minimale zijdelingse perceelsgrens en is de bebouwingsstrook daar zelfs maar 12 meter diep in vergelijking met de 15 meter in het ontwerp bestemmingsplan.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de burens wel een dergelijke uitbreiding hebben mogen doen. Gebleken is dat dit in het verleden veelal door middel van een buitenplanse vrijstelling art 19 WRO is gebeurd.

Indien in het verleden bij een twee onder een kap woning, er op het direct naastgelegen bouwperceel al eens een dergelijke uitbreiding is toegestaan in de gemeenschappelijke zijdelingse bouwperceelsgrens en/of buiten het bouwvlak, er daardoor al enige aaneengebouwde bebouwing is gecreëerd en de woonruimtefunctie al tot ver in de achtertuin is doorgedrongen, is het vreemd om dit dan ook niet voor het ernaast gelegen perceel toe te staan. Daarom vinden wij voor gevallen waarin de burens al een dergelijke uitbreiding hebben kunnen realiseren, een speciale afwijkingsbevoegdheid op zijn plaats.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Bij de regels onder artikel 13.3.1 Bouwen van bouwwerken wordt het volgende artikel toegevoegd:

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

c. 13.2.3 lid a en 13.2.3 lid c voor het toestaan van een vergroting van aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen buiten het bouwvlak en tot in de gemeenschappelijke zijdelingse bouwperceelsgrens, mits op het direct naastgelegen bouwperceel waarin de beoogde vergroting tot in de gemeenschappelijke zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, al een dergelijke uitbreiding aanwezig is. In dat geval mag de beoogde vergroting van aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen niet dieper zijn dan die van het direct naastgelegen bouwperceel waarin de beoogde vergroting tot in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd.

3.12 Zienswijze 12

Betreft

Aanbouw vrijstaand bijgebouw

Zienswijze

Geachte Raad,

Recent is de flexibiliteit of liever gezegd de dichtgetimmerdheid van de nieuwe bestemmingsplannen ter discussie gesteld. Het voorliggende bestemmingsplan is, aangaande mijn perceel, een voorbeeld daarvan. Zelf ondervind ik er hinder van en lijdt er schade door.

Mijn huis staat aan de Berkenweg 9. Artikel 13 is hierop van toepassing. Op grond van dit artikel mag ik op mijn keuken geen verdieping meer bouwen. In het huidige bestemmingsplan nog wel. Mijn burens op nr 7 hebben van deze ruimte gebruik gemaakt en hebben tot en met de tweede verdieping gebouwd.

Het gaat bij de kavels 7 en 9 om premiewoningen van net na de oorlog. Het was toen, vanwege de urgente woningnood, zaak van snel en goedkoop bouwen. Kleine hoofdgebouwen derhalve. De aanbouw waar nu op nr 7 en 9 de keukens is gesitueerd betekent dat op de begane grond een leefruimte is ontstaan die in meer redelijke proportie staat tot de overige, veel ruimere huizen op vergelijkbare percelen. Op de verdieping echter is bij nog steeds sprake van slechts twee slaapkamers. Het hedendaags woongenot vergt bij een gemiddeld gezin van 2 à 3 kinderen minimaal drie slaapkamers. Ik wil graag de derde slaapkamer op de keukens kunnen realiseren. De bergzolder is vanwege het ontbreken van stahoogte geen optie.

Artikel 13 derhalve, met als oogmerk onevenredige toename van bouwmassa te voorkomen, werkt in mijn geval rigide. En staat ook niet in verhouding tot de andere huizen aan de Berkenweg. Ik heb deze kwestie voorgelegd aan de heer Van der Zee, lid van uw raad. Hij bleek de redelijkheid van mijn wens tot het mogelijk houden van het plaatsen van een slaapverdieping te erkennen. Hij verkeerde zelfs in de veronderstelling dat op grond van het ontwerp-bestemmingsplan dit nog steeds mogelijk is.

Het kan zijn dat ik het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt onjuist heb geïnterpreteerd, maar ik vrees van niet. Het gevolg is een aanzienlijke waardevermindering van mijn pand. Sterker nog, een geplande woningruil, tegenwoordig de enige mogelijkheid op de op slot zittende woningmarkt te doorbreken, is hierdoor geblokkeerd. Dat levert mij een forse economische schade op. Mij staat bij onverkort doorgaan van dit plan zoals geschetst, slechts een planschadeprocedure open. Daar kijk ik niet naar uit.

Om tegemoet te komen aan mijn bezwaar tegen de gevolgen van artikel 13 zie ik twee mogelijkheden. De tekst van het artikel wordt zodanig aangepast dat er wel ruimte ontstaat tot het bouwen tot en met de tweede verdieping. Een andere, en in mijn ogen een "maat"oplossing die recht doet aan het gelijktrekken (symmetrie) van de percelen 7 en 9 en deze ook meer in

proportie te brengen tot het aanzicht van de overige panden aan de Berkenweg is deze: op de plankaart wordt het hoofdgebouw op nr 7 en 9 geduid inclusief de aangebouwde keuken. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt ongeveer 5 meter. Dus daarin zit geen beletsel. Daarmee worden deze naar huidige maatstaven te kleine naoorlogse (revolutiebouw) woningen meer in proportie gebracht tot de overige veel grotere panden aan de Berkenweg. En alleszins redelijke oplossing die slechts een subtiele aanpassing van de plankaart vergt en de regelgeving verder intact laat.

Gemeentelijke reactie

De bestaande enkellaags uitbouw bevindt zich zowel aan de zijkant als achterkant. De indiener van de zienswijze wil hierop een 2^e laag plaatsen maar ziet zich hierin verhinderd door het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. In het vigerende plan zou dit wel mogelijk zijn.

In het vigerende plan blijkt op dit punt inderdaad meer mogelijk te zijn dan in het voorgestelde ontwerp. Zoals aangegeven door de indiener van de zienswijze heeft de buurman ook een extra verdieping op zijn uitbouw. Deze uitbouw van de buurman is echter beperkter dan die van de indiener. De uitbouw van de indiener is breder en dieper (ca. 3,75 m breed en 6,5 m diep) t.o.v. de buurman (ca 3,25 m breed 4,5 m diep). Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat de buurman achter de dubbele zijuitbouw tevens een enkellaags tussengebouw (ca 2,75 breed x 2,25 diep) heeft. De 2 laagse uitbouw (+ kap) van de buurman bevindt zich tussen de voorgevel en de achtergevel.

Wij zijn van oordeel dat bouwen aan de zijkant in een geval als deze geen probleem zou moeten zijn, mits daarbij de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens in acht wordt genomen. Deze is voor dit perceel nu bepaald op 5 m. Dit levert een probleem op aangezien de bestaande enkellaags uitbouw op 4 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens is gelegen. De vraag is dan ook of de aanduiding van 5 m wel in overeenstemming is met de realiteit. In deze straat zijn meerdere woningen gebouwd die op 4 meter afstand staan van de zijdelingse bouwperceelsgrens. Wij zijn daarom van mening dat deze afstand voor deze straat moet worden bijgesteld naar 4 m, conform de bestaande situatie. De zienswijze is ook aanleiding om in de rest van deze buurt de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens nog eens kritisch te bekijken. Zie hiervoor paragraaf 5.1 van de ambtshalve wijzigingen.

Het bouwen van een extra verdieping achter de achtergevel wordt echter onwenselijk geacht i.v.m. potentiële lichthinder in de tuin van de burens. Dit is immers ook bij rijwoningen niet gewenst en daarom niet toegestaan.

Er zal daarom voor de bestemming Wonen 3 - twee-aaneen een aanpassing van de planregels worden voorgesteld voor het bouwen van een 2^e laag mits deze minimaal 3 meter achter de voorgevel en tot in de basis achtergevel is gelegen. De overige bepalingen van artikel 13.2.2 voor het bouwen van hoofdgebouwen (waaronder de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens (4 m)) zullen daarbij dan ook in acht moeten worden genomen.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeld en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding dient de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 5 meter naar 4 meter bijgesteld te worden.
- Bij de regels wordt onder artikel 13.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen wordt het volgende artikel aangepast:
 - g. vergrotingen van hoofdgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel en tot in de basis achtergevel te worden gebouwd;
- In de toelichting wordt in paragraaf 4.3.9 onder Wonen- 3 twee aaneen de volgende passage verwijderd:
 - ‘Uitbreiding van het hoofdgebouw is alleen mogelijk in de vorm van aan- of uitbouwen en die zijn per definitie éénlaags (namelijk alleen op de begane grondlaag). Uitzondering op deze regeling is mogelijk als op de peildatum van deze bestemmingsregeling bij de direct aangebouwde buurwoning al een uitbreiding over meerdere lagen aanwezig is.’
 - en vervangen door:
 - ‘Dit is alleen mogelijk aan de zijgevel mits er minimaal 3 meter achter de voorgevel wordt gebouwd. Uitzondering op deze regeling is mogelijk als op de peildatum van deze bestemmingsregeling bij de direct aangebouwde buurwoning al een uitbreiding over meerdere lagen aanwezig is aan de achterzijde.’

3.13 Zienswijze 13

Betreft

Pro forma zienswijze

Zienswijze

Geachte raadsleden,

Ik heb kennis genomen van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord. De ter inzage gelegde stukken geven mij aanleiding om pro forma een zienswijze in te dienen. Mijn zienswijze richt zich op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel Emmalaan 4 te Doorn.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpplan heb ik verzocht om inzage in het thans geldend plan voor genoemd perceel. Dit om een vergelijk te kunnen maken tussen het geldend en toekomstig planologisch kader. Nadat pogingen om het vigerende plan digitaal te raadplegen faalde, heeft mijn zoon een afspraak gemaakt voor uitleg van het vigerende plan. Tijdens de afspraak op woensdagavond 25 januari jl. kon het vigerende plan niet worden getoond. Door de aanwezige ambtenaar is verzekerd dat de gevraagde stukken per omgaande via de mail zouden worden toegestuurd. Helaas heb ik de gevraagde stukken niet ontvangen.

Om mijn rechten met betrekking tot het indienen van een zienswijze veilig te stellen, dien ik hierbij een pro forma zienswijze in. Ik verzoek u mij, nadat ik de gevraagde stukken heb ontvangen, een redelijke termijn te stellen om mijn zienswijze aan te vullen.

Zienswijze 13, aanvulling

Zienswijze

Op 26 januari 2012 heb ik een zienswijze ingebracht aangaande het bestemmingsplan Doorn Noord. Het betrof een pro forma bezwaarschrift. Met het indienen van deze zienswijze heb ik beoogd mijn rechten veilig te stellen, vanwege het uitblijven van informatie van uw zijde met betrekking tot het geldend planologisch kader.

Inmiddels heb ik de gevraagde stukken van u ontvangen. De toegezonden stukken geven mij op dit moment geen aanleiding om mijn zienswijze door te zetten. Deze trek ik derhalve in. Wel behoud ik mij het recht voor om een eventuele planschadeclaim in te dienen ex artikel 6, lid 1 Wro.

Hoogachtend

Gemeentelijke reactie

Het betreft hier een proforma zienswijze die in latere instantie is ingetrokken.

Conclusie

De zienswijze is ingetrokken. Er zijn mitsdien geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.14 Zienswijze 14

Betreft

Bouw Beatrixlaan tussen 10 en 12 te Doorn

Zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onlangs heb ik kennis genomen van de door u voorgenomen wijziging van de bestemming van het bosperceel tussen Beatrixlaan 10 en 12. Het is conform het ontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord de bedoeling dit perceel een woonbestemming (W-2) te geven. Momenteel is het een strook natuur bestaande uit bomen en struikgewas en sluit aan op de zuidkant van de Kaapse bossen aan de westzijde van de Amersfoortseweg. De huidige eigenaar heeft aan de gemeente te kennen gegeven hier (mede uit financiële overwegingen) een woning te willen bouwen.

Langs deze weg meld ik u dat ik bezwaar maak tegen het voornemen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug de bestemming van voornoemd perceel te wijzigen evenals het voornemen om vergunning te verlenen voor de bouw van een woning op het betreffende perceel.

In 2007 heb ik samen met mevrouw ... een woning gekocht op Beatrixlaan 12. Ons was toen bekend dat er een perceel bosgrond naast het perceel Beatrixlaan 12 gelegen was dat deel uitmaakt van een zeer ruim perceel grond dat ook aan de achterzijde van perceel Beatrixlaan 12 grenst. Wij hebben ons destijds vooral door -toen nog -de Gemeente Doorn uitgebreid laten informeren naar de status van dat stuk bos gelegen tussen Beatrixlaan 10 en 12. Men heeft ons toen verzekerd dat er op betreffend stuk grond geen huis gebouwd zou kunnen worden omdat de bestemming dat niet toeliet. Dit aspect heeft zwaar meegewogen in ons besluit toen Beatrixlaan 12 te kopen. Immers, wij waren toen van mening dat de bouw een woning op het perceel tussen Beatrixlaan 10 en 12 tot een aanzienlijke aantasting van de privacy en aldus een aanzienlijke waardevermindering van wat nu ons huis is zou leiden. Mocht de Gemeente het voorgenomen besluit bekrachtigen dan zal dat een negatief effect hebben op de waarde van het onroerend goed thans in ons bezit. Aldus kan ik dan niet anders doen dan een procedure starten om die schade in kaart te laten brengen ten einde deze vervolgens op de Gemeente te verhalen.

Dit standpunt verdient nog wat nadere toelichting. Recent heeft de Gemeente ten aanzien van hetzelfde voornemen een brief ontvangen van mevrouw ..., woonachtig te Doorn op Beatrixlaan 12. Mevrouw ... en ik zijn gezamenlijk eigenaar van Beatrixlaan 12. Mevrouw ... heeft, evenals een aantal omwonenden bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen plannen. Dit echter op andere gronden, die ik overigens vanuit het standpunt van de omwonenden wel begrijp. Naar mijn mening is ons belang groter vanwege het feit dat het betreffende perceel bosgrond direct grenst aan het perceel van mijn woning. Aldus zal ik, waar mogelijk gezamenlijk met omwonenden optrekken en waar noodzakelijk op individuele basis.

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijke reactie

De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen om de waardevermindering van zijn woning als gevolg van de bouwmogelijkheid op het perceel tussen Beatrixlaan 10 en 12. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat hij door deze bestemmingswijziging planschade lijdt, kan hij na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, daartoe een apart verzoek indienen bij de gemeente.

Conclusie

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

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en overige aanduidingen

Gebleken is dat in het ontwerp-bestemmingsplan de nodige omissies op de verbeelding zijn geslopen. Het betreft hier met name het wegvallen van de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens'. Indien dit in stand gelaten zou worden zou dit betekenen dat voor deze percelen wordt teruggevallen op een zijdelingse perceelafstand van 3 m zoals bepaald in de regels, terwijl 4 of 5 m bedoeld was.

Omdat er onderscheid is in de reden van de voorstelde ambtshalve wijziging zijn deze met verschillende kleurcodes en symbolen op een aparte in de bijlage opgenomen kaart weergegeven. Hieronder per soort de reden van de voorgestelde ambtholve wijziging uiteengezet.

1. *In het geheel ontbrekende aanduidingen*

De groen omcirkelde aanduidingen betreffen allen de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens'. Deze hebben nooit in het plan gezeten, zowel niet in het voorontwerp, als in het ontwerp, maar hadden daar logischerwijs wel moeten staan, aangezien die aanduidingen ook voor de rest van de straat gelden.

Het gaat hier om een beperkt aantal: aan de Austerlizseweg 22 -36 en Woestduinlaan 59 en 61. Voorgesteld wordt om bij ambtshalve wijziging deze aanduidingen aan de verbeelding toe te voegen.

2. *In het ontwerp ontbrekende aanduidingen*

De rood omcirkelde aanduidingen betreffen ook allen de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens'. Deze waren wel aanwezig in het voorontwerpbestemmingsplan maar door een tekentechnische omissie is op veel percelen in het plangebied deze aanduiding weggevallen.

Voorgesteld wordt deze aanduidingen bij ambtshalve wijziging uit het voorontwerp weer terug te laten komen in de verbeelding.

3. *Te wijzigen aanduidingen*

De blauw omcirkelde aanduidingen betreffen ook allen de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens'. Deze waren wel in het ontwerp aanwezig. Naar aanleiding van zienswijze 12, waarin aan het licht kwam dat veel woningen aan de Berkenweg niet aan de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 5 m voldeden, is er nog eens kritisch gekeken naar de rest van deze buurt. Uit deze analyse kwam naar voren dat in sommige straten in de bestaande situatie tot wel 70 % er niet voldaan werd aan deze afstand van 5 m.

Nu is het wel zo dat er in het ontwerp een nieuwe bepaling was opgenomen waarin staat dat indien de bestaande afstand korter op de zijdelingse bouwperceelsgrens is dan staat aangegeven dan de bestaande afstand geldt. Het is echter niet wenselijk dat dit voor teveel gevallen zou gelden aangezien er dan te veel rechtsongelijkheid zou ontstaan tussen bestaande en nieuwe gevallen. Bovendien biedt het vigerende plan, '2^e/4^e herziening van het uitbreidingsplan,

regelende de bestemming in onderdelen voor de gronden gelegen nabij de bebouwde kom der gemeente Doorn', op dit punt meer bouwmogelijkheden.

Nu zou ervoor gekozen kunnen worden om de afstanden uit het vigerende plan geheel over te nemen. Dit gaat echter te ver, omdat dan de open ruimte teveel in gevaar komt.

Voorgesteld wordt dan ook om een tussenweg te kiezen en om bij ambtshalve wijziging voor de straten tussen de Oude Arnhemse bovenweg en de Frans Halslaan/ Vermeerlaan een minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 4 m in plaats van 5 m toe te staan.

Tevens wordt voorgesteld om ambtshalve deze wijziging toe te passen voor de Kortenaerlaan 11 en van Heemskercklaan 7 aangezien de overige woningen in de straat ook al op een afstand van 4 m zijn bestemd.

4. In het ontwerp ontbrekende en te wijzigen aanduidingen

De paars omcirkelde aanduidingen betreffen ook allen de aanduiding 'minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens'. Het gaat hier in feite om een combinatie van de hierboven als nr 2 en 3 beschreven gevallen. Deze waren wel aanwezig in het voorontwerpbestemmingsplan maar door een tekentechnische omissie is op veel percelen in het plangebied deze aanduiding weggefallen (nr 2). Daarnaast is het wenselijk om deze aanduidingen van 5 naar 4 meter bij te stellen zoals omschreven bij nr 3.

Voorgesteld wordt om ambtshalve deze aanduidingen uit het voorontwerp weer terug te laten komen in de verbeelding en tevens te wijzigen van 5 m naar 4 m.

5. Overige ontbrekende aanduidingen

Naast de rode cirkels zijn er ook 3 rode vierkanten getrokken. Deze aanduidingen waren wel aanwezig in het voorontwerpbestemmingsplan maar door een tekentechnische omissie zijn deze weggefallen. Het gaat hier om de volgende aanduidingen:

- Aanduiding maximaal aantal wooneenheden
 - a. ter plaatse van Heemskercklaan 2-8 ontbrak de aanduiding maximaal aantal wooneenheden (4) ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord.
 - b. Ter plaatse van de Beatrixlaan 6 - 12 ontbrak de aanduiding maximaal aantal wooneenheden. In het voorontwerpbestemmingsplan waren in deze strook 1 + 3 in totaal 4 woningen toegestaan, met de ontwikkeling van Beatrixlaan tussen 10 en 12 moeten dit er 5 zijn.
- Aanduiding maximale goot- en bouwhoogte
Bij de van Speyklaan 1 ontbrak de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 4,5, ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Doorn-Noord. De aanduiding maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 was nog wel aanwezig.

Voorgesteld wordt om de hierboven beschreven ontbrekende aanduidingen bij ambtshalve wijziging te herstellen.

4.2 Afstand van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot gebouwen

In de regels is bepaald dat vrijstaande bijgebouwen minimaal 1 meter van andere gebouwen dienen te worden gebouwd. Dit heeft tot doel om te voorkomen dat vrijstaande bijgebouwen te dicht op de hoofdbouw worden gezet, waardoor er ruimtelijke gezien er geen verschil meer is met een aangebouwd bijgebouw. Deze bepaling heeft echter onbedoeld ook gevolgen voor het buurperceel. Indien men op het ene perceel een vrijstaand bijgebouw heeft gebouwd in de

perceelsgrens, dan zou dit betekenen dat de buurman op het buurperceel dit niet meer zou mogen doen. Dat is in het kader van de rechtsgelijkheid zeer onredelijk. Bovendien is het ook niet van belang als vrijstaande bijgebouwen onderling op minder dan 1 meter van elkaar staan. Om deze reden worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

In de regels de artikelen 11.2.2 lid i, 11.2.3 lid d, 12.2.2 lid h, 12.2.3 lid e, 13.2.2 lid k, 13.2.3 lid e, 14.2.2 lid g, 14.2.3 lid d te wijzigen in:

- De afstand tot vrijstaande bijgebouwen en/of vrijstaande overkappingen op hetzelfde bouwperceel moet minimaal 1 meter bedragen;

In de regels de artikelen 3.2.1 lid d onder 3, artikel 4.2.1 lid e onder 3, 6.2.1 lid d onder 3, 8.2.1 lid d onder 3, te wijzigen in:

- de afstand tot een hoofdgebouw, aan- uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping op hetzelfde bouwperceel minimaal 1 meter bedraagt;

In de regels de artikelen 11.2.4 lid e, 12.2.4 lid d, 13.2.4 lid d, 14.2.4 lid e te wijzigen in:

- de afstand tot een hoofdgebouw, aan- uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping op hetzelfde bouwperceel moet minimaal 1 meter bedragen;

4.3 Dakkapellenregeling

Gebleken is dat er geen regeling is opgenomen voor dakkapellen terwijl dit in een bestemmingsplan als Driebergen-woongebied wel geregeld was.

Voorgesteld wordt om deze regeling te beperken tot de dakvlakken in de voorgevel. De meeste soorten dakkapellen in de dakvlakken aan de achtergevel vallen namelijk in de Wabo op de lijst van zogenoemde bouwvergunningvrije bouwwerken. Daarbij hoeft er niet getoetst te worden aan het bestemmingsplan.

Voor dakkapellen aan de voorgevel wordt voorgesteld om daarvoor de regeling conform Driebergen-woongebied over te nemen en toe te voegen aan 3.2.1 onder f, 4.2.1 onder g, 6.2.1 onder f, 8.2.1 onder f, 11.2.2 onder k, 12.2.2 onder j, 13.2.2 onder o, 14.2.2. onder k:

- Dakkapellen zijn toegestaan in de dakvlakken van het hoofdgebouw, mits de breedte van dakkapellen in de dakvlakken aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt.

4.4 Procedurehoofdstuk toelichting

Hoofdstuk 5 van de toelichting dient te worden aangepast omdat het plan nu een fase verder is, van ontwerp naar vaststelling. Voorgesteld wordt de oude tekst door de onderstaande tekst te vervangen:

5.1 Inleiding

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Doorn-Noord' te Doorn met ingang van 16 december 2011 t/m 26 januari 2012 ter inzage gelegd en de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

5.2 Zienswijzen

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan 14 zienswijzen ingekomen, die in bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Doorn-Noord' zijn opgenomen.

Gedurende deze periode zijn er 14 zienswijzen binnengekomen, waarvan er één weer is ingetrokken. De overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en in behandeling genomen. De integrale tekst van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen.

De provincie Utrecht heeft geen zienswijze ingediend en heeft middels een email laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen.

5 Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per zienswijze en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het Ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Zienswijzen

Zienswijze 5

- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van het bestemmingsplan ter plaatse van Jacob van Ruijsdaellaan 17 vergroot en er komt een maximum bebouwingspercentage op te liggen van 55% van het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte wordt 9 en 11 m voor het gehele bouwvlak.
- De regels van art 15.1 onder a. worden als volgt aangepast:
wonen, met dien verstande dat zorgwoningen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding ‘zorgwoning’ met daarbij behorende gemeenschappelijke en of maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte, een centrale keuken, een huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie;

Zienswijze 6

Op de verbeelding wordt ter plaatse van de Woestduinlaan 35a de middelste garagebox (van de 3) als ‘Bedrijf’ bestemd in plaats van ‘Wonen – 2 Vrijstaand’. Het stukje inrit dat voor deze garage ligt wordt eveneens als bedrijf bestemd.

Zienswijze 7

- De staat van bedrijfsactiviteiten wordt vervangen, waardoor alle categorie 3.1 en 3.2 bedrijven, evenals risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk, worden verwijderd;
- De regels van art 3.1 onder a worden als volgt gewijzigd:
bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - garage’ uitsluitend garagebedrijven zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’ uitsluitend opslag is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding ‘nutsvoorziening’ uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding ‘specifiek vorm van bedrijf - taxibedrijf’ uitsluitend taxibedrijven zijn toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding ‘specifiek vorm van bedrijf - opslag van caravans’ uitsluitend opslag van caravans en personenauto’s is toegestaan;
 6. ter plaatse van de aanduiding ‘specifiek vorm van bedrijf - aannemersbedrijf en tegelhandel’ uitsluitend aannemersbedrijven en tegelhandels zijn toegestaan;
- De regels van art. 3.3 afwijken van de gebruiksregels worden als volgt gewijzigd:
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan op grond van artikel 3.1 onder a is toegestaan, mits:
 - a. het beoogde bedrijf naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te

behoren tot rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- Op de verbeelding worden de volgende aanduidingen toegevoegd:
 - o de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - taxibedrijf' ter plaatse van Julianaweg 11
 - o de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - opslag van caravans' en de aanduiding 'opslag' ter plaatse van respectievelijk het binnenterrein en de overkappingen van de Julianaweg 9;
 - o de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - aannemersbedrijf en tegelhandel' ter plaatse van Woestduinlaan 35a;
- In de toelichting is in paragraaf 2.4.13 de onderstaande passage te verwijderen:
'Met het oog op de flexibiliteit van de bestemmingsregeling, is de huidige bedrijvigheid nadrukkelijk niet specifiek bestemd; Wel is bepaald dat maximaal categorie 2 bedrijven zijn toegestaan. Dit zijn bedrijven die zich nog goed kunnen verdragen met de woonfunctie. Garagebedrijven zijn in een woonomgeving doorgaans niet gewenst. Vanwege bestaande rechten is het bestaande garagebedrijf aan de Woestduinlaan specifiek aangeduid. Elders in het plangebied is geen garagebedrijf toegestaan, behoudens op deze plek. Andersom mag er ter plaatse van het garagebedrijf wel een ander bedrijf komen mits dit bedrijf niet in hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 valt.'
te vervangen door:
'Daarnaast is de huidige bedrijvigheid specifiek bestemd, zodat er zich niet zomaar andere bedrijven kunnen vestigen die tot meer overlast bij omwonenden kunnen leiden. Om een mate van flexibiliteit te behouden is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een ander bedrijf te kunnen toestaan zich te vestigen mits deze naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig kan worden geacht.'
- In de toelichting op blz. 28 de volgende zinsnede te verwijderen:
'Verstopt tussen de grote woningen zijn een (auto)garage, een tegelbedrijf, een taxibedrijf en een bedrijf met opslag van caravans en personenauto's te vinden.'
en te vervangen door:
'Verstopt tussen de grote woningen zijn een (auto)garage, een tegelbedrijf, een taxibedrijf en een bedrijf met verhuur van opslagruimte voor met name caravans en personenauto's te vinden.';

Zienswijze 9

Op de verbeelding zal de uitbreiding ter plaatse van Berkenweg 1c binnen het bouwvlak worden gebracht.

Zienswijze 11

In de regels onder artikel 13.3.1 Bouwen van bouwwerken wordt het volgende artikel toegevoegd:

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

c. 13.2.3 lid a en 13.2.3 lid c voor het toestaan van een vergroting van aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen buiten het bouwvlak en tot in de gemeenschappelijke zijdelingse bouwperceelgrens, mits op het direct naastgelegen bouwperceel waarin de beoogde vergroting tot in de gemeenschappelijke zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd, al een dergelijke uitbreiding aanwezig is. In dat geval mag de beoogde vergroting van

aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen niet dieper zijn dan die van het direct naastgelegen bouwperceel waarin de beoogde vergroting tot in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd.

Zienswijze 12

- Op de verbeelding dient de minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 5 meter naar 4 meter bijgesteld te worden.
- In de regels wordt onder artikel 13.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen het volgende artikel aangepast:
 - g. vergrotingen van hoofdgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel en vóór de basis achtergevel te worden gebouwd.
- In de toelichting wordt in paragraaf 4.3.9 onder Wonen- 3 twee aaneen de volgende passage verwijderd:
 - ‘Uitbreiding van het hoofdgebouw is alleen mogelijk in de vorm van aan- of uitbouwen en die zijn per definitie éénlaags (namelijk alleen op de begane grondlaag). Uitzondering op deze regeling is mogelijk als op de peildatum van deze bestemmingsregeling bij de direct aangebouwde buurwoning al een uitbreiding over meerdere lagen aanwezig is.’
 - en vervangen door:
 - ‘Dit is alleen mogelijk aan de zijgevel mits er minimaal 3 meter achter de voorgevel wordt gebouwd. Uitzondering op deze regeling is mogelijk als op de peildatum van deze bestemmingsregeling bij de direct aangebouwde buurwoning al een uitbreiding over meerdere lagen aanwezig is aan de achterzijde.’

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en overige aanduidingen

Op de verbeelding, wordt de aanduiding ‘minimum afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens’ toegevoegd en gewijzigd conform beschreven in paragraaf 4.1 en de bijbehorende kaartbladen 1 t/m 3. De overige aanduidingen die aangepast worden betreffen:

- ter plaatse van Heemskercklaan 2-8 wordt de aanduiding maximaal aantal wooneenheden (4) toegevoegd.
- ter plaatse van de Beatrixlaan 6 - 12 wordt de aanduiding maximaal aantal wooneenheden (5) toegevoegd.
- ter plaatse van de van Speyklaan 1 wordt de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 4,5, toegevoegd.

Afstand van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot gebouwen

In de regels de artikelen 11.2.2 lid i, 11.2.3 lid d, 12.2.2 lid h, 12.2.3 lid e, 13.2.2 lid k, 13.2.3 lid e, 14.2.2 lid g, 14.2.3 lid d te wijzigen in:

- de afstand tot vrijstaande bijgebouwen en/of vrijstaande overkappingen op hetzelfde bouwperceel moet minimaal 1 meter bedragen;

In de regels de artikelen 3.2.1 lid d onder 3, artikel 4.2.1 lid e onder 3, 6.2.1 lid d onder 3, 8.2.1 lid d onder 3, te wijzigen in:

- de afstand tot een hoofdgebouw, aan- uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping op hetzelfde bouwperceel minimaal 1 meter bedraagt;

In de regels de artikelen 11.2.4 lid e, 12.2.4 lid d, 13.2.4 lid d, 14.2.4 lid e te wijzigen in:

- de afstand tot een hoofdgebouw, aan- uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping op hetzelfde bouwperceel moet minimaal 1 meter bedragen;

Dakkapellenregeling

In de regels het onderstaande artikel toe te voegen aan 3.2.1 onder f, 4.2.1 onder g, 6.2.1 onder f, 8.2.1 onder f, 11.2.2 onder k, 12.2.2 onder j, 13.2.2 onder o, 14.2.2. onder k:

- Dakkapellen zijn toegestaan in de dakvlakken van het hoofdgebouw, mits de breedte van dakkapellen in de dakvlakken aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt.

Procedurehoofdstuk toelichting

In de toelichting dient de gehele tekst van hoofdstuk 5 door de onderstaande tekst te worden vervangen:

5.1 Inleiding

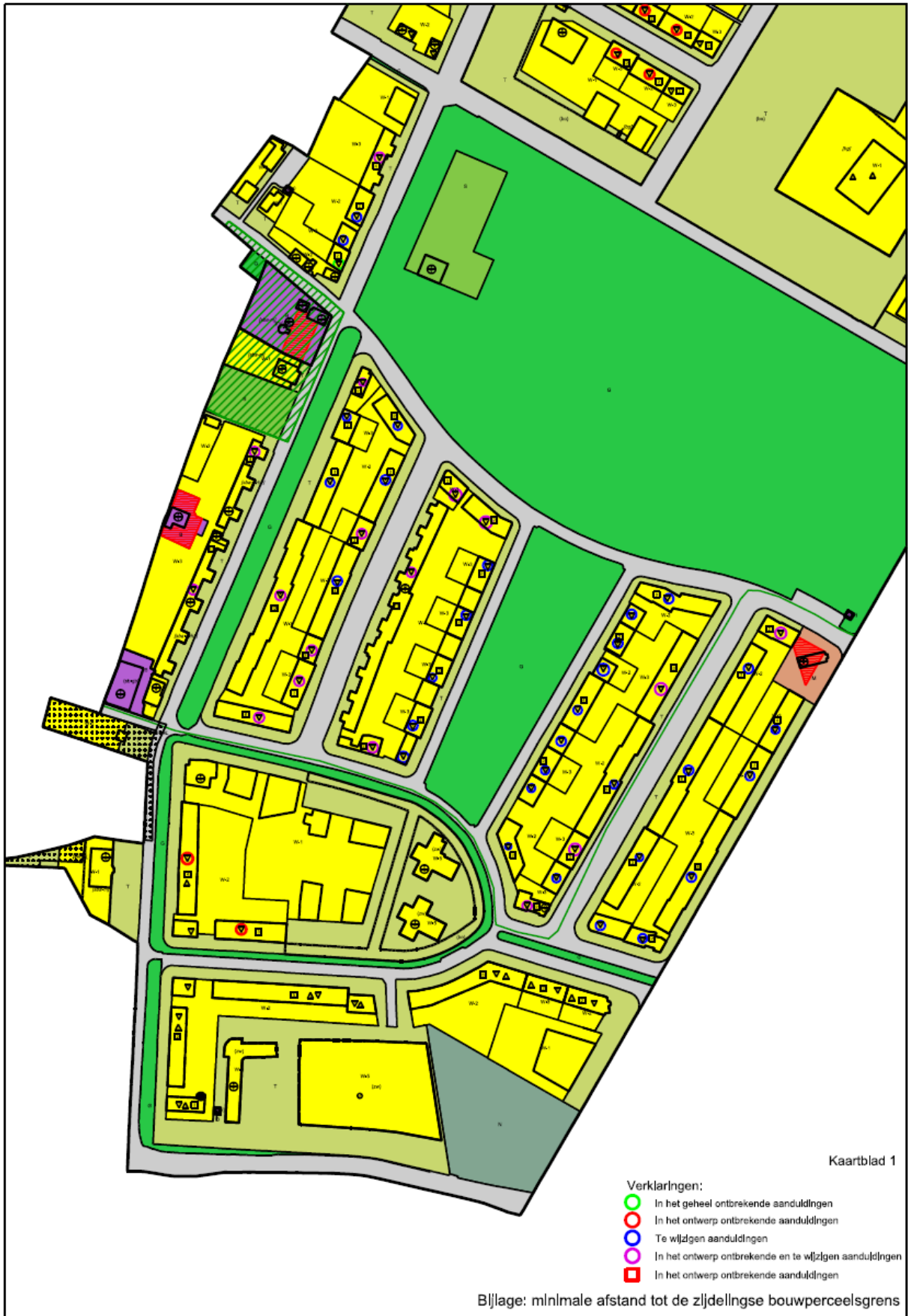
De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Doorn-Noord' te Doorn met ingang van 16 december 2011 t/m 26 januari 2012 ter inzage gelegd en de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

5.2 Zienswijzen

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan 14 zienswijzen ingekomen, die in bijgaande 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Doorn-Noord' zijn opgenomen.

Gedurende deze periode zijn er 14 zienswijzen binnengekomen, waarvan er één weer is ingetrokken. De overige zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en in behandeling genomen. De integrale tekst van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen.

De provincie Utrecht heeft geen zienswijze ingediend en heeft middels een email laten weten dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen.







Kaartblad 3

- Verklaringen:
- In het geheel ontbrekende aanduidingen
 - In het ontwerp ontbrekende aanduidingen
 - Te wijzigen aanduidingen
 - In het ontwerp ontbrekende en te wijzigen aanduidingen
 - In het ontwerp ontbrekende aanduidingen

Bijlage: minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens