



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
'Zandspoor 2, Doorn'**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	6
2.2 <i>Reclamant 2</i>	7
2.2.2 <i>Zienswijze</i>	7
2.2.1 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	22
3. Nota van wijzigingen.....	33
3.1 <i>Toelichting</i>	33
3.2 <i>Regels</i>	37
3.3 <i>Verbeelding</i>	38
3.4 <i>Overige documenten</i>	39
3.5 <i>Ambtshalve wijziging</i>	39
Bijlagen	40

1. Inleiding

Aan de Zandspoor 2 in Doorn is een woonhuis met een groot aantal bijgebouwen gesitueerd. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen, waarbij de reeds bestaande (en bestemde) woning op het perceel gesloopt en vervangen wordt door een nieuwe woning. Naast deze woning wordt er een extra vrijstaande woning beoogd. Gelijktijdig met voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. De verspreid over het terrein aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Tevens worden de gierputten, betonnen verhardingen, stenen bakken, asbesthoudende golfplaten, voeder-troggen, een verharde weg en gaas- en metalen hekwerken op het terrein verwijderd. Het plan zorgt bovendien voor een extra kwaliteitsimpuls door versterking van de landschappelijke structuur door onder meer de aanleg van een natuurlijke vijver, het aanplanten van inheemse struwe-len/bosplantsoen (440 stuks), een tweetal meidoornhagen en een kruidenrijk grasland. De natuuront-wikkeling beslaat in totaal zo'n 72% (5.500 m²) van de planlocatie. Al met al leidt het plan tot een minder rommelig beeld op het perceel en een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied/de kern-randzone van Sterkenburg.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het geldende bestemmingsplan, waarin het perceel gedeeltelijk een woonbe-stemming en gedeeltelijk een agrarische bestemming heeft, wordt vervangen door een bestemmings-plan met een passende bestemmingsregeling voor twee landschappelijk ingepaste woningen van maximaal 800m³.

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en deze heeft in de periode van 15 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met 25 augustus 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal twee zienswijzen op het plan ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpbestemmings-plan.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden op-gesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 15 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met 25 augustus 2022) ter inzage gelegen voor het indie-nen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (be-kendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpa-gina en het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee schrif-telijke zienswijzen ontvangen. De twee zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

De twee zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes 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 Bestuursrecht-spraak 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.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en is dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan is een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Datum

29 augustus 2022

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

xxxx. xxxx

Postbus 200

3940 AE Doorn

Onderwerp

Advies ontwerpbestemmingsplan Zandspoor 2, Doorn

Contactpersoon

xxxx.xxxx

Afdeling Advies

Directie Risicobeheersing

Archimedeslaan 6

3584 BA Utrecht

088-8783906

xxx@VRU.NL

Ons Kenmerk 2022-013398

Uw Kenmerk

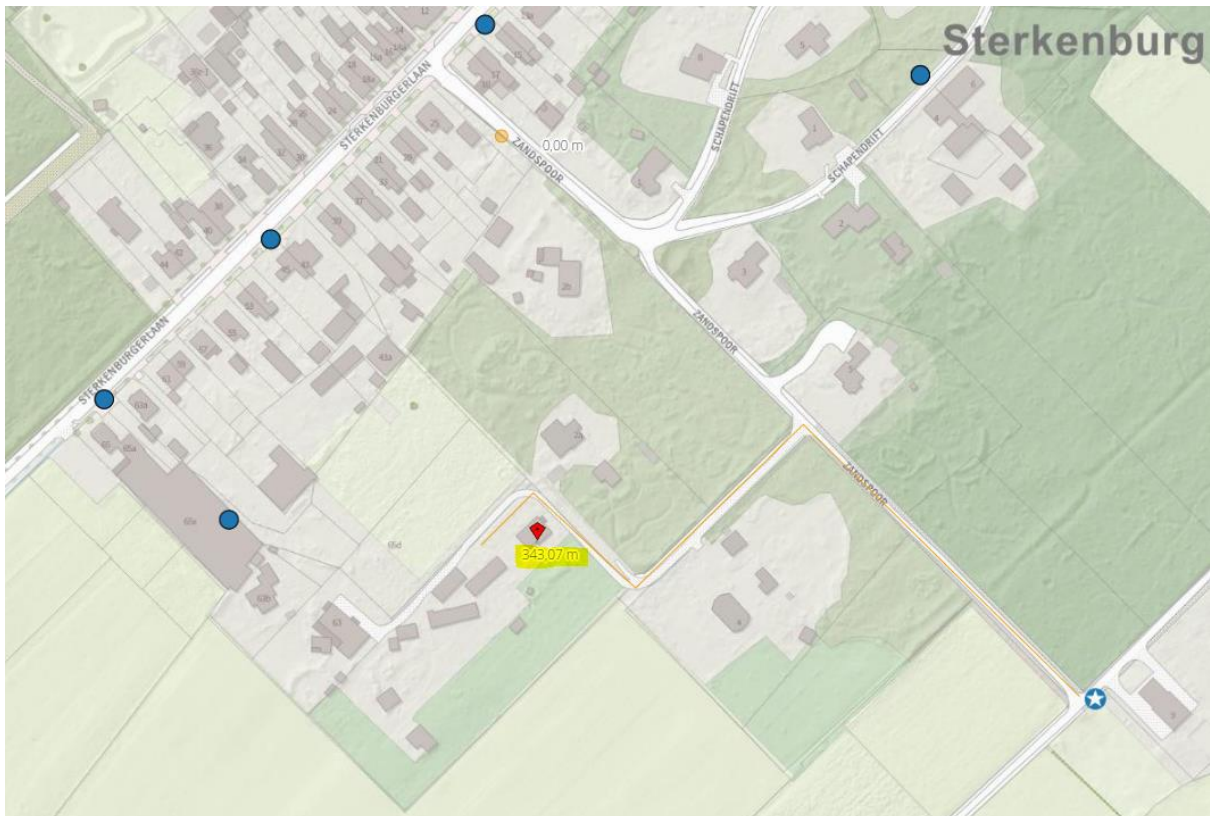
Bijlagen

Op 14 juli 2022 is het ontwerpbestemmingsplan Zandspoor 2 in Doorn met het kenmerk NL.IMRO.1581.DOOZandspoor2-ON01 ter inzage gelegd. Bij deze wil ik van de mogelijkheid tot indiening van een zienswijze gebruik maken om voor de verdere ontwikkeling van het plan nog een punt van aandacht te geven.

Beschouwing risico's

De beschouwing van de risico's zoals beschreven in paragraaf 4.4.6 'Externe veiligheid' van de toelichting op het bestemmingsplan zijn naar mijn mening correct weergegeven.

Als onderdeel van mijn advisering kijk ik ook naar de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid van incidenten en de zelfredzaamheid van de gebruikers. In dat kader merk ik op dat de dichtstbijzijnde bruikbare bluswatervoorziening op circa 340 meter van het plangebied ligt (zie onderstaande afbeelding). Daarmee voldoet het niet aan artikel 6.30 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin een maximale afstand van 40 meter wordt gesteld.



Uitsnede omgevingskaart met posities bluswatervoorziening (blauwe punten)

Advies

Ik adviseer u om:

1. In de omgevingsvergunning activiteit bouw het volgende voorschrift op te nemen:
Er dient voor een toereikende bluswatervoorziening te worden gezorgd. De maximale afstand van de bluswater-
voorziening (bijvoorbeeld een brandkraan) tot de toegang van het gebouw is 40 meter volgens het Bouwbesluit
lid 6.30 lid 1.
Voor de projectering en/of eventuele maatwerk in de bluswatervoorzieningen is het te raadzaam om contact op
te nemen met het Team Operationele Voorbereiding van de Veiligheidsregio Utrecht, te bereiken via het mail-
adres OPV@VRU.NL of via het algemene telefoonnummer 088-8781000

Heeft u vragen?

Voor vragen of nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker van de directie Risicobeheer-
sing van de Veiligheidsregio Utrecht: xxxx.xxxx, te bereiken via mail xxxx.@VRU.NL of op telefoonnummer 088-8783906.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur,

i.a.a: xxxx, Provincie Utrecht.
Team Operationele Voorbereiding, Veiligheidsregio Utrecht

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Wij delen uw reactie dat het plan niet voldoet aan artikel 6.30 lid 1 van het Bouwbesluit, waarin een maximale afstand van 40 meter tot een bluswatervoorziening wordt gesteld. Uw advies tot het opnemen van een voorschrift in de omgevingsvergunning activiteit bouw met betrekking tot het zorgen voor een toereikende bluswatervoorziening wordt dan ook gedeeld.

Conclusie:

Uw zienswijze wordt gedeeld en uw voorstel voor het toevoegen van het voorschrift in de omgevingsvergunning activiteit bouw nemen wij over. Tevens zal in de toelichting van voorliggend bestemmingsplan worden verwoord dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat niet kan worden voldaan aan deze eis.

2.2 Reclamant 2

2.2.2 Zienswijze

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

Datum

Utrecht, 24 augustus 2022

Uw referentie

Ontwerpbestemmingsplan 'Doorn,
Zandspoor 2'

Behandeld door

xxxx.xxxx

e-mail

xxxx@avvr.nl

Doorkiesnummer

xxxxxx

inzake xxxx / advies – D102483

ZIENSWIJZE tevens

VERZOEK OP BASIS VAN DE WET OPEN OVERHEID

Geachte raad,

1. Door deze dient ondergetekende, xxxx.xxxx, kantoorhoudende te (3584 BS) Utrecht aan de Euclideslaan 201 (postadres: Postbus 85207, 3508 AE Utrecht) ten kantore van De Advocaten van Van Riet B.V., in zijn hoedanigheid van advocaat/gemachtigde van xxxx.xxxx en xxxx.xxxx, beiden wonende te xxxx aan de xxxx, hierna in enkelvoud te noemen: "**xxxx**", een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan 'Doorn, Zandspoor 2', hierna te noemen: "**het ontwerpbestemmingsplan**".

Ontvankelijkheid

2. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 15 juli 2022 gedurende zes weken (tot en met 25 augustus 2022) ter inzage. De publicatie in het Gemeenteblad d.d. 14 juli 2022 met nummer 313007 is aangehecht als **bijlage 1**. Door deze en derhalve tijdig dient xxxx een zienswijze in.
3. xxxx is woonachtig op een perceel dat grenst aan het plangebied. Dat maakt dat xxxx direct en rechtstreeks belang heeft bij het ontwerpbestemmingsplan en zodoende als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht kwalificeert.

Algemeen

4. In de raadsinformatiebrief d.d. 28 juni 2022 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is onder het kopje 'Ontwerpbestemmingsplan' onder meer vermeld:

"Het geldende bestemmingsplan, waarin het perceel gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een agrarische bestemming, wordt vervangen door een bestemmingsplan met een passende bestemmingsregeling voor 2 landschappelijk ingepaste woningen van 800m3 (bestaande (te verplaatsen) woning en nieuwe woning i.h.k.v. ruimte-voor-ruimte). Deze inhoud is in overeenstemming met het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid om een grotere inhoud (max. 800 m3) toe te staan op het moment dat de woningen op een zorgvuldige wijze landschappelijk zijn ingepast."

5. xxxx wil nadrukkelijk opmerken dat hiermee een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken wordt gegeven. Anders dan in voornoemde brief wordt vermeld:
- wordt de bestaande woning niet verplaatst, maar wordt deze gesloopt en worden elders in het plangebied twee nieuwbouwwoningen annex villa's voorzien;
 - is de bestaande woning slechts 96,5 m2 groot, maximaal 4,5 meter hoog met een goothoogte van maximaal 3,5 meter, en heeft deze een inhoud die veel kleiner is dan de maximale inhoudsmaat van 800 m3 van de twee villa's;
 - worden de twee villa's niet maximaal 800 m3 groot, maar heel veel groter dan dat, omdat ingevolge de regels van het ontwerpbestemmingsplan bij de maximale inhoud van het hoofdgebouw geen rekening wordt gehouden met ondergrondse bouwwerken, bijbehorende bouwwerken, afwijkingsbevoegdheden en meer;
 - wordt er helemaal geen toepassing gegeven aan de 'ruimte voor ruimte'-regeling ex. artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, omdat de oppervlakte van de te slopen opstallen - die maximaal 472 m2 bedraagt, exclusief de bestaande woning omdat die bij toepassing van de 'ruimte voor ruimte'-regeling sowieso niet meetelt - veel kleiner is dan de 750 m2 die op grond van artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht minimaal is vereist;
 - wordt in de toelichting op artikel 9.4 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht weliswaar gesproken over de maximale inhoudsmaat van een nieuwbouwwoning in het landelijk gebied, maar is daarbij nadrukkelijk vermeld dat die landschappelijk goed inpasbaar moet zijn, waarbij geacht moet worden aan 600 tot 800 m3, dus niet sowieso maximaal 800 m3 waarvan het ontwerpbestemmingsplan uitgaat; en
 - is van een landschappelijke inpassing van de twee villa's en natuurcompensatie volstrekt geen sprake, maar wordt initiatiefnemer met het ontwerpbestemmingsplan louter gefaciliteerd in diens behoefte om in een buitengebied een hele grote villa te realiseren die wordt gefinancierd middels de nieuwbouw van nog een hele grote villa.
6. In het hiernavolgende gaat xxxx hier uitgebreid op in.

Toelichting

Strijd met artikelen 9.2 en 9.4 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Algemeen

7. In artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toelaten, tenzij in deze verordening anders is bepaald.
8. In artikel 9.4, lid 2, onder a, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten die de uitbreiding van bestaande woningen mogelijk maken onder de voorwaarde dat de regels voorzien in een maximale inhoudsmaat, zodanig dat de woning landschappelijk goed inpasbaar is.
9. In de toelichting op artikel 9.4, lid 2, onder a, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is hierop vermeld:
- "De maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet landschappelijk goed inpasbaar zijn. Hierbij moet gedacht worden aan 600 tot 800 m3."*
10. In lid 3 van artikel 9.4 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat de motivering van een bestemmingsplan een onderbouwing moet bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan en dat een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel dient uit te maken van de onderbouwing, indien het nieuwe besluit substantieel grotere maten maken maakt ten opzichte van het vigerende besluit.

11. In de toelichting op artikel 9.4, lid 3, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is hierop vermeld:

Een beeldkwaliteitsparagraaf (zie Artikel 1.1 Begripsbepalingen en informatieobjecten) is nodig wanneer het nieuwe ruimtelijk besluit een "wezenlijk" grotere maat (inhoud; ligplaats) mogelijk maakt ten opzichte van het oude ruimtelijk besluit. Een beeldkwaliteitsparagraaf bevat in ieder geval:

- *een analyse van de bestaande kwaliteiten;*
- *een onderbouwing op welke manier de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten; en*
- *hoe dit in de regels van het bestemmingsplan is verankerd. "*

12. In dit licht is in hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan vermeld:

"In artikel 9.4 van de Interim omgevingsverordening is gesteld dat de maximale inhoudsmaat van woningen in het landelijk gebied goed inpasbaar moeten zijn. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat gedacht moet worden aan een inhoudsmaat van 600 tot 800 m3. De nieuwe woningen krijgen een maximale inhoudsmaat van 800 m3. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 9.4. "

13. xxxx betwist die conclusie uitdrukkelijk, zoals hij hierna zal toelichten.

Géén sprake van uitbreiding van bestaande woning, maar van nieuwbouw

14. Anders dan het ontwerpbestemmingsplan doet voorkomen, is er geen sprake van de uitbreiding van een bestaande woning, maar is er sprake van de nieuwbouw van twee villa's. De bestaande woning wordt immers volledig gesloopt. Ter vervanging daarvan wordt elders in het plangebied een villa voorzien, die heel veel groter wordt dan de bestaande woning op basis van het vigerende bestemmingsplan mag zijn (namelijk maximaal 600 m3). Daarnaast wordt nog een extra villa toegevoegd.
15. Aangezien in artikel 9.4, lid 2, onder a, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht louter wordt gesproken ver de uitbreiding van bestaande woningen, concludeert xxxx dat het ontwerpbestemmingsplan zodoende in strijd is met artikel 9.4 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook met artikel 9.2 van diezelfde verordening.

Ontbreken van ruimtelijke onderbouwing

16. Daarnaast merkt xxxx op dat - ondanks dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan beschikt over een beeldkwaliteitsparagraaf - uit die toelichting niet blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden ex. artikel 9.4, lid 2, onder a, en lid 3, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. xxxx ligt dat als volgt toe.
17. In (de toelichting op) artikel 9.4, lid 2, onder a, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht wordt vermeld dat bij een maximale inhoudsmaat van een woning in het landelijk gebied moet worden gedacht aan 600 tot 800 m3, mits dat goed landschappelijk inpasbaar is.
18. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt direct uitgegaan van een maximale inhoudsmaat van 800 m3 voor beide villa's. Echter, niet wordt toegelicht waarom dat op deze locatie en in dit gebied in het bijzonder, gelet op de bestaande kwaliteiten, goed landschappelijk inpasbaar is, zeker als daarbij in aanmerking wordt genomen dat de bestaande woning ingevolge artikel 16.2.2, onder bl, van de regels van het vigerende bestemmingsplan een inhoud mag hebben van niet meer dan 600 m3, veel minder dan het ontwerpbestemmingsplan aldus mogelijk maakt, zodat het ook logisch is om daarbij (opnieuw) aan te sluiten.
19. Daar komt bij dat ook nog eens wordt miskend dat in artikel 5.2.2, aanhef en onder d., van de regels van het bestemmingsplan weliswaar is bepaald dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer dan 800 m3 mag bedragen, maar:

- dat ondergrondse bouwwerken in artikel 5.2.2, aanhef en onder d., van de regels van het ontwerpbestemmingsplan expliciet van de maximale inhoudsmaat zijn uitgesloten;
- dat al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken ook van de maximale inhoudsmaat ex. artikel 5.2.2, aanhef en onder d., van de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitgesloten, nu daarin uitsluitend wordt gesproken over de inhoud van het hoofdgebouw (dus niet die van bijbehorende bouwwerken, terwijl die wel een uitbreiding van het hoofdgebouw zijn dan wel daarmee functioneel verbonden zijn);
- dat in artikel 9.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen eveneens buiten beschouwing worden gelaten, zodat deze ook niet in de berekening van de maximale inhoud van de nieuwwoningen worden meegenomen;
en
- dat onder meer artikel 11 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan nog tal van afwijkingsbevoegdheden kent ingevolge waarvan de inhoud van de twee villa's nog verder kan worden vergroot, waaronder doch niet beperkt tot de afwijkingsbevoegdheid tot overschrijding tot maximaal 10% van de inhoudsmaten ex. artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan;

zodat de villa's nog veel groter kunnen worden dan ingevolge artikel 9.4 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht maximaal toelaatbaar is.

20. Gelet hierop concludeert xxxx dat het ontwerpbestemmingsplan ook om deze reden in strijd is met artikel 9.4 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en zodoende ook met artikel 9.2 van diezelfde verordening.

Strijd met artikelen 9.2 en 9.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Algemeen

21. In artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is - het zij herhaald - bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied geen verstedelijking toelaten, tenzij in deze verordening anders is bepaald.
22. In artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
 - b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwingslinten; en
 - c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.
23. In de toelichting op artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is hierop vermeld:
- “Er bestaan verschillende mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Binnen bestaande bouwkavels kan worden gedacht aan herstel van waardevolle bebouwing, afbraak van storende bebouwing en sanering (opruiming) van storende bestemmingen in samenhang met de vestiging van gewenste bestemmingen. Op naastgelegen onbebouwde kavels kan worden gedacht aan herstel van waterlopen en landschapsstructuren, herstel van doorzichten (doorkijkjes) en dergelijke. De omvang en verschijningsvorm van een nieuwe of uit te breiden stedelijke bestemming moet passen binnen het omringende landschap en de bestaande bebouwing. De inhoud van de woning (m3) moet aansluiten bij de omliggende bebouwing.”*
24. In lid 2 van artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is bepaald dat de motivering van een bestemmingsplan een onderbouwing moet bevatten waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf dient dan onderdeel uit te maken van de onderbouwing.
25. In dit licht is in hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan vermeld dat het ontwerpbestemming leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied, zoals is toegelicht in hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en zoals is uitgewerkt in de 'Landschappelijke inpassing woningen Zandspoor 2 te Doorn', dat is aangehecht als bijlage 1 van zowel de regels als de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (hierna te noemen: "Bijlage 1"). Derhalve wordt geconcludeerd dat is voldaan aan artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

26. xxxx betwist die conclusie uitdrukkelijk, zoals hij hierna zal toelichten.

Géén sprake van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit

Sloop van opstallen

27. In hoofdstuk 2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat alle bijgebouwen ter grootte van circa 569 m2 worden gesloopt. Dit is onjuist.
28. Zoals volgt uit Bijlage 1 wordt ook de bestaande woning - die 96,5 m2 groot is – gesloopt en bedraagt de totale oppervlakte van de te slopen bebouwing 568,5 m2.
29. Dit brengt met zich mee dat de 11 bijgebouwen die worden gesloopt niet circa 569 m2 zijn, maar 472 m2. Dit is een nuance, maar xxxx vindt het belangrijk om hierop de aandacht te vestigen, omdat het ontwerpbestemmingsplan wel staat van dit soort dubbeltellingen en onjuistheden waardoor de indruk wordt gewekt dat initiatiefnemer veel meer doet dan in werkelijkheid het geval zal zijn.
30. Dat bijvoorbeeld één van de opstallen in het verleden (ook) een woning zou zijn geweest en dat in deze opstal nog aansluitingen op gas, licht en water aanwezig zouden zijn, zoals expliciet in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, is irrelevant, los van het feit dat die opstal zowel in het vorige als in het vigerende bestemmingsplan niet bestemd is (geweest) als woning en het gebruik daarvan (als woning) zodoende onrechtmatig was en is.
31. Dit geldt overigens voor nagenoeg alle opstallen. Anders dan het bevoegd gezag, die geen enkel onderzoek heeft gedaan naar de rechtmatigheid van de bestaande opstallen, heeft xxxx dat wél gedaan. xxxx heeft op basis daarvan vastgesteld dat, op het bestaan van de bestaande woning na, nagenoeg alle opstallen strijdig zijn met zowel het vigerende bestemmingsplan als het voorheen geldende bestemmingsplan, terwijl niet gebleken is dat hiervoor één of meerdere omgevingsvergunningen zijn verleend. Het bevoegd gezag kon en kan zodoende daartegen handhavend optreden.
32. De stelling dat initiatiefnemer met de sloop van de 11 opstallen natuurcompensatie verricht dan wel daarmee de ruimtelijke kwaliteit verhoogd, is dan ook een wassen neus. Wat er in werkelijkheid gebeurt, is dat de illegale opstallen - die toch al gesloopt zouden moeten worden - worden 'witgewassen'.
33. xxxx stelt vast dat dit evident in strijd is met doel en strekking van artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, dat een uitzondering biedt op het verbod ex. artikel 9.1 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht tot verstedelijking van het Landelijk gebied. Daarbij blijft het echter niet.

Afname bebouwing

34. In hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ook vermeld dat de bebouwing in het plangebied afneemt. Dit is eveneens onjuist.
35. De totale oppervlakte van de bestaande bebouwing is volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 568,5 m2.
36. De bouwvlakken van de kavels voor de beide villa's hebben ingevolge Bijlage 1 al een totale oppervlakte van circa 460 m2, zodat nog 108,5 m2 resteert.
37. Ingevolge artikel 5.2.3, aanhef en onder a, b en c, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zowel met als zonder omgevingsvergunning, zowel binnen als buiten het bouwvlak, bijgebouwen worden gerealiseerd, zulks tot maximaal 150 m2 per hoofdgebouw. Ingeval van woning nummer 2 zijn op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zelfs al bijgebouwen buiten het bouwvlak ter grootte van circa 100 m2 ingetekend. Dat maakt dat de totale oppervlakte van de bebouwing in de nieuwe situatie al kan oplopen tot 760 m2 (2 x 150 m2 + 460 m2), meer dan in de bestaande situatie.
38. Ingevolge de verbeelding en artikel 3.2.1, aanhef en onder a, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan mag ter plaatse van de aanduiding 'opslag' verder nog een bergruimte met een oppervlak van maximaal 12 m2 worden

gerealiseerd. Dat maakt dat de totale oppervlakte van de bebouwing in de nieuwe situatie nog verder kan oplopen tot 772 m² (760 m² + 12m²).

39. Bovendien bevatten de regels van het ontwerpbestemmingsplan tal van afwijkingsregels op grond waarvan de totale oppervlakte van bebouwing in de nieuwe situatie nog vele malen groter kan worden. Zonder uitputtend te zijn, wijst xxxx in dit verband uitdrukkelijk op het bepaalde in artikelen 3.3, 9.2 en 11.2, waarin is bepaald:
- dat het bevoegd gezag in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning kan verlenen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming voor een oppervlakte per aanvraag (dus niet in totaal) van maximaal 100 m²;
 - dat ondergeschikte bouwdelen bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing worden gelaten, mits de overschrijding van bouw-of aanduidingsgrenzen en van maatvoeringsregels niet meer dan 1 m bedraagt; en
 - dat het bevoegd gezag in afwijking van in het plan genoemde oppervlaktematen een omgevingsvergunning kan verlenen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%.
40. xxxx stelt dan ook vast dat de 'footprint' van de bebouwing in het plangebied in de nieuwe situatie niet afneemt, maar juist toeneemt, hetwelk uitdrukkelijk in strijd is met doel en strekking van artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee tevens artikel 9.2 van diezelfde verordening.

Verwijderen rommel

41. In hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat zich over het plangebied talloze (asbesthoudende) golfplaten, gaas- en metalen hekwerken en wat dies nog meer zij bevinden, die door initiatiefnemer zullen worden verwijderd.
42. xxxx spreekt zijn verbazing uit dat het verwijderen van rommel die over het plangebied verspreid ligt een argument lijkt te zijn om medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van twee villa's. Feitelijk komt het er namelijk op neer dat, omdat initiatiefnemer het plangebied (met opstallen) in verwaarloosde staat heeft gekocht, zulks in de wetenschap - getuige het Verkennend bodemonderzoek d.d. 12 februari 2021 (bijlage 2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) dat initiatiefnemer voor aankoop van het plangebied heeft laten uitvoeren - dat zich daarop talloze (onder meer asbesthoudende) materialen bevinden waartegen het bevoegd gezag tot op heden ten onrechte niet handhavend heeft opgetreden, daarvoor thans wordt beloond. Dit is voor xxxx onnavolgbaar.
43. Meer juridisch merkt xxxx nadrukkelijk op dat het opruimen door initiatiefnemer van het plangebied géén verhoging oplevert van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het betreft hier immers niet de sanering (opruiming) van storende bestemmingen in samenhang met de vestiging van gewenste bestemmingen.
44. Bovendien ontbreekt in de voorwaardelijke verplichting ex. artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan iedere vermelding dat de rommel moet worden verwijderd, zodat xxxxx slechts kan concluderen dat dit kennelijk niet vereist is en zodoende al helemaal geen argument kan opleveren dat sprake zou zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Verwijderen asbest

45. In hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat het asbest wordt gesaneerd.
46. In de eerste plaats merkt xxxx op dat het saneren van (niet zichtbare) asbest géén verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is. Het betreft hier immers niet de sanering (opruiming) van storende bestemmingen in samenhang met de vestiging van gewenste bestemmingen.
47. Bovendien ontbreekt in de voorwaardelijke verplichting ex. artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan iedere vermelding dat de asbest moet worden verwijderd, zodat xxxx slechts kan concluderen dat dit

kennelijk niet vereist is en zodoende al helemaal geen argument kan opleveren dat sprake zou zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

48. Daar komt bij dat de meeste asbest zich bevindt in de opstallen en losse rommel die zich op het plangebied bevinden. Aangezien initiatiefnemer sowieso al die opstallen wil slopen en losse rommel wil verwijderen, waarschijnlijk omdat initiatiefnemer weet dat het bevoegd gezag hiertegen handhavend kan optreden, doet initiatiefnemer in zoverre niets extra's als gesteld wordt dat hij tevens de asbest zal verwijderen.
49. Voor wat betreft de sanering van de asbest in het met puin verharde toegangspad heeft te gelden dat het ingevolge het Besluit asbestwegen milieubeheer reeds sinds 1 januari 2000 verboden is om een asbesthoudende weg - waaronder tevens wordt verstaan een pad waarvan de concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal de concentratie amfiboolasbest, hoger is dan 100 milligram per kilogram droge stof - in bezit te hebben. De eigenaar van die asbestweg dient van het bezit daarvan melding te doen bij de verantwoordelijke minister en de eigenaar moet ervoor zorgen dat gebruikers van die weg niet aan asbest worden blootgesteld.
50. Uit het Verkennend bodemonderzoek d.d. 12 februari 2021, dat is aangehecht als bijlage 2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat het pad een concentratie serpentijnasbest, vermeerderd met tien maal de concentratie amfiboolasbest, heeft van afgerond 280 milligram per kilogram droge stof. Veel meer dus dan wettelijk is toegestaan.
51. Gelet hierop is initiatiefnemer reeds verplicht om maatregelen te nemen om gebruikers van het pad, waaronder xxxx, niet aan asbest bloot te stellen. De indruk die met het ontwerpbestemmingsplan wordt gewekt als ware initiatiefnemer een extra bijdrage levert aan de ontwikkeling van natuur, omdat hij bereid is de asbest op het plangebied te verwijderen, is dan ook een verdraaiing van de feiten en diens wettelijke plicht.
52. Overigens wordt in Bijlage 1 expliciet vermeld dat de bestaande toegangsweg wordt gehandhaafd. Gelet daarop trekt xxxx sterk in twijfel dat de asbest in het met puin verharde toegangspad zal worden gesaneerd, zeker nu de voorwaardelijke verplichting ex. artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan dienaangaande (eveneens) ernstig tekortschiet (waarover hierna meer).

Verwijderen gierputten

53. In hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat gierputten worden verwijderd.
54. In de eerste plaats merkt xxxx op dat het verwijderen van (niet zichtbare) gierputten géén verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is.
55. Daar komt bij dat uit niets blijkt hoeveel gierputten er zouden zijn en waar deze zich zouden bevinden. Dit wordt immers nergens in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, noch de bijlagen daarvan vermeld. xxxxx trekt de aanwezigheid van die gierputten, laat staan de verwijdering daarvan dan ook sterk in twijfel.
56. Bovendien ontbreekt in de voorwaardelijke verplichting ex. artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan iedere vermelding dat de gierputten moeten worden verwijderd, zodat xxxx slechts kan concluderen dat dit kennelijk niet vereist is en zodoende al helemaal geen argument kan opleveren dat sprake zou zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoogte van bebouwing

57. In hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de nieuwe bebouwing laag wordt gehouden en de villa's worden uitgevoerd met platte daken om de impact op het landschap te beperken.
58. xxxx merkt op dat hiermee wederom ten onrechte de indruk wordt gewekt dat sprake zou zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, terwijl dat volstrekt niet het geval is.
59. De bestaande woning bestaat immers uit slechts één bouwlaag met een vliering en heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 4,5 meter. De twee villa's worden veel hoger dan dat. Ingevolge artikel 5.2.2

van de regels van het ontwerpbestemmingsplan mogen de beide villa's uit maximaal twee bouwlagen bestaan en is de maximale bouwhoogte daarvan 6,5 meter. Dit, terwijl ingevolge artikel 11.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte van de beide villa's ook nog eens met 10% kan worden verhoogd, tot maar liefst 7,15 meter.

Versterking van landschappelijke structuur / landschappelijke inpassing

60. In hoofdstuk 2.3 (beeldkwaliteitsparagraaf) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt (eveneens) vermeld:

“Tevens wordt de landschappelijke structuur versterkt door het weghalen van ongezonde bomen. Daartegenover staat de aanplant van struweel, enkele bomen en fruitbomen, een lage haag, aanleg van een natuurlijke vijver en een kruidenrijk grasland. Door gebruik te maken van inheemse soorten, wordt de biodiversiteit van het plangebied vergroot. Door ze te verbinden met de landschappelijke elementen uit aangrenzende plannen zullen ze een groene samenhangende structuur vormen en nieuwe ecologische verbinding vormen tussen de bestaande Natuur Netwerk Nederland gebieden. De nieuwe groenstructuur wordt bestemd als 'Natuur' en krijgt een oppervlakte van circa 5.500 m2 en vormt in de toekomst een belangrijke schakel tussen de bestaande natuurgebieden. Dit is weergegeven in de onderstaand figuur. ”

61. Los van het feit dat er sprake moet zijn van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, niet van een versterking van de landschappelijke structuur/landschappelijke inpassing, bestrijdt xxxx dat de landschappelijke structuur/landschappelijke inpassing wordt versterkt en licht hij dat als volgt toe.
62. Uit Bijlage 1 evenals de impressie van de voorgenomen herontwikkeling zoals dat is afgebeeld in de figuur in hoofdstuk 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt duidelijk dat géén sprake is van de ontwikkeling van natuur, maar van de realisatie van twee grote tuinen behorende bij de beide villa's. De kavelindeling en -inrichting spreekt in dit verband boekdelen.
63. Uit niets blijkt immers dat er bijvoorbeeld sprake zal zijn van agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding dan wel extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals dat is bepaald in artikel 3.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Paden, voorzieningen ten behoeve van natuurvoorlichting en -educatie én voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen, ontbreken op de impressies van de voorgenomen herontwikkeling, terwijl op diezelfde impressies op de kavelgrens tussen de beide bouwkvavels wél nadrukkelijk een heg is afgebeeld om de bouwkvavels duidelijk van elkaar te scheiden, waarmee juist wordt benadrukt dat géén sprake is van de ontwikkeling van natuur, maar van de realisatie van twee grote tuinen behorende bij de beide villa's.
64. Dit klemmt eens te meer, nu in artikel 3.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat gronden met de bestemming 'Natuur' kunnen worden afgescheiden met erf- en terreinafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2 meter. Als het namelijk de bedoeling van initiatiefnemer is dat die gronden onderdeel worden van het Natuurnetwerk Nederland, zoals in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onder meer wordt vermeld, en derden hiervan ingevolge artikel 3.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan gebruik zouden mogen maken, dan is het volstrekt onlogisch om te bepalen dat die gronden met erf- en terreinafscheidingen kunnen worden afgeschermd, laat staan met erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog. Hierbij blijft het echter niet.
65. Uit de 'Bomen Effect Rapportage' d.d. 27 september 2021, dat is aangehecht als bijlage 9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat geadviseerd wordt om maar liefst 28 bomen niet te handhaven en voor de resterende 25 bomen te bezien of deze kunnen worden ingepast in het ontwerp. Met andere woorden: meer dan de helft van de bomen verdwijnt sowieso en van de resterende bomen is geenszins zeker dat die in stand worden gelaten of uiteindelijk alsnog zullen verdwijnen, omdat die niet passen in het ontwerp. Hoe daarmee de landschappelijke structuur wordt versterkt, is xxxx een raadsel.
66. Daar komt bij dat in de Bomen Effect Rapportage' d.d. 27 september 2021, dat is aangehecht als bijlage 9 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, wordt geadviseerd om maatregelen te treffen zodat de te handhaven bomen worden versterkt en beschermd. Uit niets blijkt echter dat dit advies is overgenomen en als voorwaardelijke verplichting in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is verankerd. Dit advies komt namelijk (ook) niet terug in Bijlage 1.
67. Bovendien merkt xxxx op dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en de Bijlage 1 weliswaar wordt vermeld dat enkele nieuwe bomen zullen worden geplant, maar uit niets blijkt hoeveel bomen dat zullen zijn, waar die bomen zullen worden geplant, wat voor soort bomen dit zullen zijn, of het jonge of reeds volwassen

bomen zullen zijn et cetera. Het is dan ook volstrekt onduidelijk of, en zo ja, wat er precies gaat gebeuren. Ook hierbij blijft het echter niet.

68. Gesteld wordt dat de aanleg van een “natuurlijke vijver” de landschappelijke structuur ook versterkt. Los van het feit dat xxxx vermoedt dat de “natuurlijke vijver” een zwemvijver behorende bij woning nummer 2 wordt, merkt xxxx op dat de Utrechtse Heuvelrug in het algemeen en het gebied Sterkenburg in het bijzonder - waartoe het plangebied behoort - helemaal niet wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van (natuurlijke) vijvers of plasjes. Waarom de aanleg van de “natuurlijke vijver” de landschappelijke structuur zou versterken, wordt derhalve niet duidelijk.
69. Hetzelfde geldt voor de zogenoemde “nieuwe ecologische verbinding” tussen het plangebied en bestaande gebieden van Natuurnetwerk Nederland. Die “nieuwe ecologische verbinding”, zoals afgebeeld op zowel de figuur in hoofdstuk 2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemming als de laatste pagina van Bijlage 1, bestaat in de huidige situatie namelijk ook al. Daarvoor hoeven dus helemaal geen twee villa’s te worden ontwikkeld.
70. xxxx concludeert dan ook dat de landschappelijke structuur helemaal niet wordt versterkt en dat zodoende ook om deze reden geen sprake is van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 9.5, lid 1, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Strijd met Structuurvisie 2030 “Groen dus vitaal”

71. In hoofdstuk 3.3.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan in lijn is met de ambities uit de ‘Structuurvisie 2030 “Groen dus vitaal”’. Dit wordt toegelicht als volgt:

“Met het realiseren van het plan wordt het perceel een plek om te wonen waarbij de omliggende gronden worden ontwikkeld ten behoeve van natuur. De landschappelijke kenmerken worden behouden en versterkt, omdat met het plan de landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische kwaliteit wordt verbeterd. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de gewenste duurzame functiemenging. Daarnaast is onderhavig initiatief een voorbeeld van een integrale benadering waarbij gezocht is naar maatwerk.”

72. Op pagina’s 85 en 86 van voornoemde structuurvisie is echter juist vermeld:

“Voor beide zones geldt dat woningen en andere gebouwen alleen gewenst zijn als ze historisch zijn of van hoge ruimtelijke kwaliteit. Om te voorkomen dat de groene ruimte geleidelijk minder groot wordt, stellen we als algemene regel dat de bestaande ‘footprint’ van de gebouwen niet groter mag worden dan de huidige. Verplaatsing en verhoging zijn soms wel mogelijk. In de zones met een groen accent (dat is deze zone) zal bij herontwikkeling van niet-historische gebouwen moeten worden aangetoond dat verplaatsing naar een zone met een ‘rood’ accent (aanpalende zone 2.10 aan de oostzijde) niet mogelijk is.”

73. xxxx kan niet anders dan vaststellen dat het ontwerpbestemmingsplan hiermee in strijd is.
74. De villa’s zijn immers niet historisch en evenmin van hoge ruimtelijke kwaliteit. Bovendien blijkt uit niets waarom de villa’s - als al sprake zou zijn van hoge ruimtelijke kwaliteit - niet elders, in de aanpalende zone 2.10 aan de oostzijde, kunnen worden gerealiseerd. Dat initiatiefnemer in die aanpalende zone wellicht geen grond ter beschikking heeft, maakt niet dat dan maar medewerking moet worden verleend aan dit initiatief.
75. Daar komt bij dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat de bestaande gebouwen een totale oppervlakte hebben van 568,5 m2 en de bouwvlakken van beide kavels een totale oppervlakte van 460 m2 zullen krijgen, zodat de indruk wordt gewekt dat de ‘footprint’ in de nieuwe situatie niet groter wordt dan in de bestaande situatie. Dat is echter een misvatting, zoals hiervoor reeds is toegelicht.

Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

76. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de concept 'Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug' en bijdraagt aan de ambities van de gemeente om woningen te bouwen. Dit wordt toegelicht als volgt:

"De te realiseren woningen maken gebruik van duurzame energie. Gezien de positionering van de woningen wordt er geen afbreuk gedaan aan de ambitie om de overgang van heuvelrug naar open gebied te verzachten. Het voor- genomen plan draagt daar juist aan bij."

77. Echter, in hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ook vermeld dat in dit deel- gebied geen ruimte is om woningen te bouwen, op enkele uitzonderingen na, terwijl nergens wordt toegelicht dat dit initiatief juist die uitzondering rechtvaardigt.

78. In dit verband wijst xxxx erop dat op pagina 75 van voornoemde (concept) omgevingsvisie expliciet is vermeld:

"Er is in dit gebied geen ruimte voor woningbouw, behalve ter vervanging van vrijkomende agrarische bebouwing of ten behoeve van natuurbeheer."

79. Van vervanging van vrijkomende agrarische bebouwing is geen sprake, terwijl de voorziene villa's evenmin ten behoeve van natuurbeheer zijn. Dat er ook natuur zou worden aangelegd, hetwelk xxxx hierover reeds heeft be- twist, maakt immers niet dat de villa's ten behoeve van natuurbeheer zijn.
80. Gelet hierop stelt xxxx vast dat het ontwerpbestemmingsplan ook in strijd is met de concept 'Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug'.

Beeldkwaliteit

81. In hoofdstuk 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is onder meer vermeld dat het ontwerp van de villa's aansluit bij de voor het (overgangs)gebied Langbroekerwetering en Nederrijn toepasselijke welstandscriteria van de 'Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug herziening 2017' en dat de welstandscommissie van de ge- meente Utrechtse Heuvelrug reeds een positief advies heeft gegeven.
82. Bij de stukken die met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd ontbreekt het advies van de wel- standscommissie. Door deze vraagt xxxx ingevolge de Wet open overheid nadrukkelijk om een afschrift te mogen ontvangen van dat advies.
83. Los daarvan merkt xxxx reeds op dat het ontwerpbestemmingsplan op tal van onderdelen helemaal niet voldoet aan de toepasselijke welstandscriteria. Dit licht xxxx heel kort toe, zonder dat uitputtend te doen.
84. In de toepasselijke welstandscriteria is voorgeschreven dat de hoofdgebouwen eenvoudige hoofdvorm met kap moeten krijgen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is echter vermeld en in artikel 5.2.2, aanhef en onder h, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt zelfs nadrukkelijk voorgeschreven dat de hoofdgebouwen worden afgedekt met een plat dak.
85. In de toepasselijke welstandscriteria is voorgeschreven dat de massaopbouw eenvoudig is, de gevelopbouw sa- menhangend en evenwichtig én de gevelindeling van de bouwmassa's traditioneel is. Zonder in detail te treden, blijkt alleen al uit de situatietekening zoals afgebeeld op pagina 14 van bijlage 1 van de toelichting op het ont- werpbestemmingsplan in combinatie met artikel 5.2.2, aanhef en onder e. t/m g., van de regels van het ontwerp- bestemmingsplan dat de villa's volstrekt niet aan deze welstandscriteria voldoen.
86. xxxx concludeert dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de toepasselijke welstandscriteria van de 'Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug herziening 2017'

Verkeer en parkeren

87. In hoofdstuk 4.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is onder meer vermeld dat de aspecten ver- keer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat wordt voldaan aan het

'Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) d.d. 28 januari 2010, zulks in combinatie met de in CROW-publicatie '381 toekomstbestendig parkeren' geactualiseerde parkeernormen. Dit is onjuist.

88. In het GVVP is namelijk expliciet het volgende bepaald:

"Wanneer er geparkeerd wordt op eigen terrein moet de oprit minimaal 3,5 m breed zijn zodat de fiets makkelijk langs de auto kan."

89. De toegangswegen naar beide villa's - die kwalificeren als lange opritten - zijn ingevolge het ontwerpbestemmingsplan veel minder dan 3,5 meter breed, namelijk maximaal 2,5 meter. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet zodoende niet aan het GVVP.

90. Voor zover wordt gesteld dat het niet de bedoeling is dat op de toegangswegen wordt geparkeerd, merkt xxxx op dat zulks niet is ingesloten ingevolge het bepaalde in artikel 3.1, aanhef en onder g., van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

91. Daarnaast merkt xxxx op dat in artikel 6.37, leden 1 en 2, van het Bouwbesluit 2012 is bepaald dat — omdat beide villa's zich op grote afstand van de openbare weg zullen bevinden - er sprake moet zijn van een verbindingsweg van beide villa's naar de openbare weg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten en die moet voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een breedte van ten minste 4,5 meter;
- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor voertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter; en
- d. een doeltreffende afwatering.

92. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, zijn de toegangswegen naar beide villa's veel minder dan 4,5 meter breed, namelijk maximaal 2,5 meter. Sterker nog, al vanaf halverwege Zandspoor is sprake van een private weg die bij lange na niet 4,5 meter breed is. Op onderstaande figuur is dit met een grove rode lijn gearceerd (het plangebied is met een grove gele lijn gearceerd).



93. Hierdoor kan bijvoorbeeld de brandweer niet eens in de buurt komen van woning nummer 2 zodra daar sprake zou zijn van brand. Aangezien die villa zich op circa 21 meter afstand van de woning van xxxx bevindt, vreest xxxx voor brandoverslag, zeker nu zich tussen beide villa's beplanting en bomen bevinden. Uit niets blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan hiervan rekenschap is gegeven.

Evidente privaatrechtelijke belemmering

94. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, is al vanaf halverwege Zandspoor sprake van een private weg. Ten gunste van het perceel van initiatiefnemer is daarop een recht overpad gevestigd om te komen van en te gaan naar de bestaande woning.
95. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt dat recht van overpad verzwaaard. Als gevolg van de bouw van twee grote villa's zal het aantal verkeersbewegingen per dag namelijk toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Daar komt bij dat ook derden meer van die toegangswegen gebruik kunnen maken, zulks gelet op de bestemming 'Natuur'.
96. Naast het feit dat de toegangswegen daar niet op berekend zijn, heeft initiatiefnemer helemaal niet met de eigenaar(s) van het dienend erf besproken, laat afgesproken dat het recht van overpad als zodanig mag worden verzwaaard. Gelet hierop stelt xxxx vast dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat.

Stikstofdepositie

97. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan ontbeert iedere vermelding van de stikstofdepositie als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. Zelfs een berekening van de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan op basis van de AERIUS Calculator ontbreekt.
98. Dat het plangebied zich op ruim 7 km ten westen van de dichtstbijzijnde Natura 2000- gebieden bevindt, zoals is vermeld in de 'Quicksan Wet Natuurbescherming' d.d. 16 mei 2021, dat is aangehecht als bijlage 7 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, doet aan het voormelde niets af.
99. Gelet hierop staat niet vast dat de stikstofdepositie als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan gelijk is aan of lager is dan 0,00 mol/ha/jaar en dat er geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming nodig zou zijn.

Economische uitvoerbaarheid

100. In hoofdstuk 6.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is onder meer vermeld dat een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is gesloten en nog een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer zal worden gesloten.
101. Bij de stukken die met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd ontbreken beide overeenkomsten. Door deze vraagt xxxx ingevolge de Wet open overheid nadrukkelijk om een afschrift te mogen ontvangen van beide overeenkomsten (inclusief bijlagen), ervan uitgaan dat de planschadeverhaalovereenkomst inmiddels ook reeds is gesloten.
102. Voor zover er nog geen planschadeverhaalovereenkomst is gesloten, merkt xxxx op dat sprake is van een 'aangegeven bouwplan' zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro jo. artikel 6.2.1 van het Bro. Ingeval van een 'aangegeven bouwplan' heeft te gelden dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug volgens de regels van afdeling 6.4 van de Wro verplicht is om kostenverhaal toe te passen, waaronder het verhaal van eventuele planschadekosten. Als de gemeente Utrechtse Heuvelrug geen planschadeverhaalovereenkomst sluit, dan wordt daarmee in strijd gehandeld met de Wro en stelt xxxx vast dat het ontwerpbestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

103. In hoofdstuk 6.2.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is onder meer het volgende vermeld:

“In de april/ mei 2021 is initiatiefnemer is bij de aangrenzende burens op bezoek geweest om de plannen toe te lichten. De burens zijn op de hoogte gebracht van onze plannen tot splitsing van het perceel in 1/3 - 2/3 en het bouwen van een extra woning met maximaal 1 etage met plat dak. ”

104. In de raadsinformatiebrief d.d. 28 juni 2022 is onder het kopje ‘Participatie’ zelfs vermeld:

“De burens hebben een positieve houding ten opzichte van de ontwikkeling. ”

105. Niets is echter minder waar. Initiatiefnemer heeft slechts eenmaal aan xxxx medegedeeld dat hij voornemens zou zijn om op termijn het plangebied te splitsen, op een deel van het plangebied te gaan wonen en op het andere deel een nieuwe woning op te richten, maar daar is het bij gebleven. Initiatiefnemer heeft niets met xxxx gedeeld. Van overleg is geen sprake geweest, laat staan van participatie zoals de gemeente Utrechtse Heuvelrug dat van een initiatiefnemer verwacht bij de voorbereiding van een initiatief.

106. Dat de burens - waaronder xxxx - een positieve houding zouden hebben ten opzichte van de ontwikkeling is dan ook compleet uit de duim gezogen. Dat het ontwerpbestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt dan ook door xxxx tegengesproken. Sterker nog, xxxx zal zich op alle mogelijke manieren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de realisatie daarvan verzetten.

Verbeelding en regels

Artikel 3 - Natuur

Artikel 3.2.1 - Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

107. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt:

- is in artikel 3.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat erf- en terreinafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2 m kunnen worden gebouwd;
- terwijl dit zich niet verdraagt met de bestemming ‘Natuur’ en het bepaalde in artikel 9.5, lid 2, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook het bepaalde in artikel 9.2 van diezelfde verordening.

108. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) zou worden vastgesteld, dient artikel 3.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden aangepast, zodat het uitgesloten wordt om zowel met als zonder vergunning erf- en terreinafscheidingen te plaatsen op gronden met de bestemming ‘Natuur’.

Artikel 3.3 — Afwijken van de bouwregels

109. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt:

- is in artikel 3.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat het bevoegd gezag in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning kan verlenen voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming voor een oppervlakte per aanvraag (dus niet in totaal) van maximaal 100 m²;
- terwijl dit zich niet verdraagt met het bepaalde in artikel 9.5, lid 2, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook het bepaalde in artikel 9.2 van diezelfde verordening.

110. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) zou worden vastgesteld, dient artikel 3.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden geschrapt.

Artikel 5 - Wonen - B1

Artikel 5.2.2 - Bouwen van hoofdgebouwen

111. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt:

- kunnen ingevolge de verbeelding en artikel 5.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan twee hoofdgebouwen (villa's) worden gerealiseerd;
- terwijl dit zich niet verdraagt met het bepaalde in artikelen 9.4, lid 2, onder a, en lid 3, en 9.5, lid 2, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook het bepaalde in artikel 9.2 van diezelfde verordening.

112. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) wordt vastgesteld, dient de verbeelding en artikel 5.2.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden aangepast, zodat uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning één hoofdgebouw (inclusief ondergrondse werken) van maximaal 600 tot 800 m³ mag worden gerealiseerd.

Artikel 5.2.3 - Bouwen van bijbehorende bouwwerken

113. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt:

- kunnen ingevolge de verbeelding en artikel 5.2.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan zowel met als zonder omgevingsvergunning, zowel binnen als buiten het bouwvlak, bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, zulks tot maximaal 150 m² per hoofdgebouw;
- terwijl dit zich niet verdraagt met het bepaalde in artikelen 9.4, lid 2, onder a, en lid 3, en 9.5, lid 2, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook het bepaalde in artikel 9.2 van diezelfde verordening.

114. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) wordt vastgesteld, dient artikel 5.2.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden geschrapt en moet in de plaats daarvan worden bepaald dat het uitgesloten is om zowel met als zonder vergunning bijbehorende bouwwerken te plaatsen op gronden met de bestemming 'Wonen - BI'.

Artikel 5.3.2 - Voorwaardelijk verplichting

115. In artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende bepaald:

"Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 binnen het bestemmingsplan niet toegestaan alvorens de landschappelijke inpassing/ natuurontwikkeling en de te slopen bebouwing/ te verwijderen verharding zoals beschreven is in Bijlage 1 bij de regels is verwezenlijkt en in stand wordt gehouden. "

116. Deze voorwaardelijke verplichting is ontoereikend en onder meer in strijd met de rechtszekerheid.

117. Daartoe merkt xxxx in de eerste plaats op dat de voorwaardelijke verplichting ex. artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend is gekoppeld aan het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Wonen - BI', en niet ook aan het bouwen op diezelfde gronden. Als gevolg hiervan kan alsnog omgevingsvergunning voor het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen - B1 worden aangevraagd die verleend zal moeten worden, ondanks dat nog geen uitvoering is gegeven aan Bijlage 1.

118. Daarnaast herhaalt xxxx dat volslagen onduidelijk is wat er exact moet gebeuren als uitvoering moet worden gegeven aan Bijlage 1, omdat daarin onder meer niet is bepaald:

- welke verharding moet worden verwijderd en sterker nog, zelfs expliciet is vermeld dat de bestaande toegangsweg wordt gehandhaafd;
- welke natuur moet worden aangelegd, in welke hoeveelheid alsook hoe dat moet gebeuren.

119. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) wordt vastgesteld, dient artikel 5.3.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden aangepast. Hetzelfde geldt voor Bijlage 1. Die moet 'smart' worden gemaakt.

Artikel 9 - Algemene bouwregels

Artikel 9.2 - Ondergeschikte bouwdelen

120. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt:

- worden ondergeschikte bouwdelen bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten;
- terwijl dit zich niet verdraagt met het bepaalde in artikel 9.4, lid 2, onder a, en lid 3, van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook het bepaalde in artikel 9.2 van diezelfde verordening.

121. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) wordt vastgesteld, dient artikel 9.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden geschrapt.

Artikel 11 - Algemene afwijkingsregels

122. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt:

- bevat artikel 11 en meer in het bijzonder artikelen 11.1 t/m 11.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan tal van afwijkingsregels ingevolge waarvan van in het plan genoemde bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen kan worden afgeweken;
- terwijl dit zich niet verdraagt met het bepaalde in artikelen 9.4, lid 2, onder a, en lid 3, en 9.5 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht en daarmee ook het bepaalde in artikel 9.2 van diezelfde verordening.

123. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) wordt vastgesteld, dienen artikelen 11.1 t/m 11.3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden geschrapt.

Artikel 12 - Overige regels

124. Zowel in artikel 12.1.1, onder b, als in artikel 12.1.2, onder b, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP, d.d. 2 februari 2010), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden.

125. Wat met “een nieuwe versie” wordt bedoeld, is echter niet duidelijk. Is dat een nieuwe versie van het GVVP en/of een nieuwe versie van de normen zoals die zijn neergelegd in het GVVP? Als gevolg hiervan zijn deze regels in strijd met de rechtszekerheid.

126. Indien en voor zover het ontwerpbestemmingsplan - ondanks het voormelde - (gewijzigd) wordt vastgesteld, dienen artikelen 12.1.1, onder b, en 12.1.2, onder b, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan derhalve te worden aangepast.

MET CONCLUSIE:

127. In het licht van het voormelde concludeert xxxx dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan onder meer in strijd is met de Wet ruimtelijke ordening, waaronder een goede ruimtelijke ordening ex. artikel 3.1 van de Wro, de Algemene wet bestuursrecht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

128. Derhalve verzoekt xxxx de raad door deze uitdrukkelijk om:

- primair: het ontwerpbestemmingsplan niet (gewijzigd) vast te stellen; dan wel
- subsidiair het bestemmingsplan gewijzigd, met inachtneming van het voormelde, vast te stellen.

2.2.1 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

In dit antwoord wordt ingegaan op de inhoudelijk aangedragen punten uit de zienswijze van reclamant 2. Inleidende punten, punten die niet voorzien zijn van een grond of punten die enkel een mening bevatten in de zienswijze worden ter kennisname aangenomen. In navolgende tabel is aangegeven welke punten inhoudelijk worden behandeld.

Punten	Voorzien van grond	Punten	Voorzien van grond	Punten	Voorzien van grond
1	Nee	52	Ja	104	Nee
2	Nee	53	Nee	105	Ja
3	Nee	54	Nee	106	Nee
4	Nee	55	Ja	107	Nee
5	Ja	56	Ja	108	Ja
6	Nee	57	Nee	109	Nee
7	Nee	58	Nee	110	Ja
8	nee	59	Ja	111	Ja
9	Nee	60	Nee	112	Ja
10	Ja	61	Nee	113	Ja
11	Nee	62	Ja	114	Ja
12	Nee	63	Ja	115	Nee
13	Nee	64	Ja	116	Ja
14	Ja	65	Ja	117	Ja
15	Ja	66	Ja	118	Ja
16	Nee	67	Ja	119	Nee
17	Nee	68	Ja	120	Ja
18	Nee	69	Ja	121	Ja
19	ja	70	Nee	122	Nee
20	Ja	71	Nee	123	Ja
21	Nee	72	Nee	124	Nee
22	Nee	73	Ja	125	Ja
23	Nee	74	Ja	126	Nee
24	Nee	75	Ja	127	Nee
25	Nee	76	Ja	128	Nee
26	Nee	77	Ja		
27	Nee	78	Ja		
28	Nee	79	Ja		
29	Ja	80	Ja		
30	Ja	81	Nee		
31	Ja	82	Ja		
32	Ja	83	Nee		
33	Nee	84	Ja		
34	Nee	85	Ja		
35	Nee	86	Ja		
36	Ja	87	Nee		
37	Ja	88	Nee		
38	Ja	89	Ja		
39	Ja	90	Ja		
40	Ja	91	Ja		
41	Nee	92	Ja		
42	Nee	93	Ja		
43	Ja	94	Nee		
44	Ja	95	Ja		
45	Nee	96	Ja		
46	Ja	97	Ja		
47	Ja	98	Ja		
48	Nee	99	Ja		
49	Ja	100	Nee		
50	Nee	101	Ja		
51	Nee	102	Ja		
52	Ja	103	Nee		

Punt 5:

Dit punt is onderverdeeld in 5 bullets:

1^e bullet: de bestaande woning wordt inderdaad niet verplaatst, maar gesloopt en in het plangebied worden elders twee nieuwbouwwoningen voorzien. Met de zinsdeel 'bestaande te verplaatsen' uit de raadsinformatiebrief wordt de verplaatsing van het bouwvlak bedoeld en niet de verplaatsing van de bestaande woning. In de raadsinformatiebrief had dit inderdaad duidelijker verwoord kunnen worden. Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt echter voldoende duidelijk dat het gaat om het verplaatsen van het bouwvlak, en niet om het verplaatsen van de bestaande woning.

Tevens is in de raadsinformatiebrief per abuis benoemd dat het gaat om een ruimte-voor-ruimte regeling. Het provinciale artikel waarop voorliggend plan is gebaseerd betreft Artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening (Instructieregel bebouwingsenclaves -en linten) en dus niet Artikel 9.11 (Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte'). Zie voor een nadere uitleg de beantwoording onder 'bullet 4'.

2^e bullet: in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2011' wordt een standaard maximale inhoudsmaat van 600 m³ voorgeschreven voor woningen. Ondanks de afmetingen en de inhoud van de bestaande woning is er een planologisch recht voor een grotere woning (namelijk een woning van maximaal 600 m³). Een grotere woning zou dan ook op basis van het vigerende bestemmingsplan van rechtswege verleend moeten worden als deze aangevraagd wordt.

3^e bullet: uw reactie wordt niet gedeeld. In voorliggend plan wordt een maximale inhoudsmaat van 800 m³ voor het hoofdgebouw meegegeven. Een hoofdgebouw is het gebouw dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Voor de woonbestemming zijn, zoals gebruikelijk, de standaardregels van onze gemeente opgenomen. Bijbehorende bouwwerken tellen niet mee voor de inhoud van een hoofdgebouw. Ondergrondse bouwwerken worden bij de inhoud van een hoofdgebouw eveneens, conform onze standaard, niet meegeteld voor de inhoud van het hoofdgebouw. De opgenomen standaard afwijkingsbevoegdheden in voorliggend bestemmingsplan worden ook niet meegenomen bij de inhoud van een hoofdgebouw. Bij een afwijkingsbevoegdheid wordt een nieuwe afweging gemaakt en wordt een omgevingsvergunning voor de afwijking enkel verleend mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden uit de afwijkingsregels. Het is dus geen gegeven dat van een 10% overschrijding gebruik kan worden gemaakt.

4^e bullet: uw reactie wordt niet gedeeld, deze bestemmingsplanwijziging is mogelijk op basis van de Instructieregel bebouwingsenclaves- en linten (Artikel 9.5 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht). Het plangebied ligt binnen de zone van bebouwingsenclave Sterkenburg, waardoor onder voorwaarden verstedelijking mogelijk is. Gelijktijdig met de verstedelijking dient de ruimtelijke kwaliteit te worden verhoogd. In voorliggend plan is daarvan sprake, de gehele ontwikkeling in zijn totaliteit zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De verschillende onderdelen van het plan moeten in samenhang worden benaderd. Dat houdt in dat de sloop van de aanwezige gebouwen, het verwijderen van overige (storende) elementen en verhardingen, sanering van asbest, vervangen van de oude woning, de aanleg van natuur en landschappelijke inpassing tezamen leiden tot een kwaliteitsverbetering.

Bij artikel 9.5 hoeft niet voldaan te worden aan een minimale sloopeis, zoals dat bij de ruimte- voor- ruimte regeling wel het geval is.

We zijn wel van mening dat in het bestemmingsplan duidelijker kan worden aangegeven dat de basis van de bestemmingsplanwijziging ligt in Artikel 9.5. Er wordt daarom onder paragraaf 3.3.2 van de toelichting een uitgebreidere toetsing van het planvoornemen aan Artikel 9.5 opgenomen. Tevens zal in hoofdstuk 2 (planbeschrijving) duidelijker worden aangegeven dat gelijktijdig met voorgenomen ontwikkeling sprake is van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

5^e bullet: voor de buitengebieden van onze gemeente bestaan verschillende bestemmingsplannen. In het meest recent vastgestelde bestemmingsplan voor een buitengebied van onze gemeente (bestemmingsplan Buitengebied Driebergen, vastgesteld 26 oktober 2021) zit de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om de inhoudsmaat van een hoofdgebouw te vergroten tot een maximum van 800 m³. De voorwaarde die hieraan wordt gesteld is dat deze grotere inhoud wel landschappelijk inpasbaar moet zijn, waarbij aanvullende eisen kunnen worden gesteld betreffende de situering en afscherming door beplanting of anderszins. Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wordt aangesloten bij de afwijkingsmogelijkheden (en in zijn algemeen de planregels) van het meest recente buitengebied bestemmingsplan.

Gezien deze bepaling hebben wij beoordeeld dat voor nieuwe woningen in het landelijk gebied in bepaalde gevallen ook direct een inhoudsmaat van 800 m³ mogelijk is, mits dat op voorhand vaststaat dat deze inhoud landschappelijk ingepast kan worden. Dit is bijvoorbeeld ook bij naastgelegen bestemmingsplan 'Sterkenburgerlaan 63a – 65' (vastgesteld 27-05-2021) het geval.

Voor voorliggend plan zijn wij van mening dat de twee woningen vanuit landschappelijk oogpunt goed ingepast zijn en dat daarom een maximale inhoudsmaat van 800 m³ per woning mogelijk is. Vanuit de provincie is eveneens positief gereageerd op het plan. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

6^e bullet: dit betreft een mening, waarvan kennis genomen.

Punt 10:

Er is een landschappelijke inpassing van het plan uitgewerkt en als bijlage bij de regels en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Er is zorgvuldig aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing, gelet op het feit dat voorliggend plan een grotere inhoudsmaat mogelijk maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Voor dit plan is eveneens een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in paragraaf 2.3 van de toelichting. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is op basis van Artikel 9.4 en 9.5 vereist.

Punt 14:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nergens aangegeven dat er enkel sprake is van de uitbreiding van een bestaande woning. Het ontwerpbestemmingsplan is er duidelijk over dat het gaat om de realisatie van twee woonkavels waarop twee vrijstaande woningen met een maximale inhoudsmaat van 800 m³ gerealiseerd mogen worden. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 15:

De basis van deze bestemmingsplanwijziging ligt in artikel 9.5 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. In deze instructieregel is opgenomen dat verstedelijking binnen een bebouwingsenclave of bebouwingslint mogelijk is, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De nieuwe woonbestemmingen in dit bestemmingsplan zijn tot stand gekomen in samenhang met de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt in dit bestemmingsplan natuur gerealiseerd en vindt een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats. Tevens is de bebouwing beoogd binnen de zone van bebouwingsenclave Sterkenburg en wordt in de toelichting onder hoofdstuk 4 duidelijk dat de belangen van bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast. Het bestemmingsplan bevat ten slotte ook een beeldkwaliteitsparagraaf. Onder paragraaf 3.2.2 van de toelichting is onderbouwd dat aan alle voorwaarden van Artikel 9.5 wordt voldaan.

Het klopt dat artikel 9.4 tweede lid, onder a enkel gaat over de uitbreiding van bestaande woningen en het artikel hiervoor een inhoudsmaat meegeeft van tussen de 600 en 800 m³. Echter is in punt 5 bullet 5 van deze Nota zienswijzen aangegeven waarom in dit geval wordt uitgegaan van een maximale inhoudsmaat van 800 m³ per hoofdgebouw. De provincie is eveneens akkoord gegaan met deze inhoudsmaat. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 19:

Uw reactie wordt niet gedeeld. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente, dat betekent dat onze standaard bouwregels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en onze standaard afwijkingsbevoegdheid ten aanzien van de overschrijding tot maximaal 10% van de inhoudsmaat zijn opgenomen. Overigens wordt bij een afwijkingsbevoegdheid een nieuwe afweging gemaakt en wordt een omgevingsvergunning voor de afwijking enkel verleend mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden uit de afwijkingsregels. Het is dus geen gegeven dat van een 10% overschrijding gebruik kan worden gemaakt. Hierdoor kan deze ook niet tot de inhoud van het hoofdgebouw gerekend kan worden.

De inhoud van het hoofdgebouw mag in dit plan niet meer dan 800 m³ bedragen. Een hoofdgebouw is het gebouw dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken (zie ook de beantwoording onder punt 5, bullet 3). Een bijbehorend bouwwerk kan verbonden zijn aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld een aanbouw of een uitbouw) of in functionele zin verbonden zijn (bijvoorbeeld een vrijstaande garage of schuur) maar wordt niet tot het hoofdgebouw gerekend. De inhoudsmaat van bijbehorende bouwwerken wordt daarmee dus ook niet tot de inhoudsmaat van het hoofdgebouw gerekend.

Punt 20:

Zie beantwoording punt 19.

Punt 29:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Allereerst dient te worden vermeld dat de basis van de bestemmingsplanwijziging ligt in Artikel 9.5 en niet in de ruimte-voor-ruimte regeling (Artikel 9.11). Er gelden daarmee geen minimale sloopvereisten om de woningen toe te staan. De bestaande woning is niet meegenomen in de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen in bijlage 1 behorende bij de planregels en de toelichting. We zijn wel van mening dat de te slopen oppervlakten duidelijker weergegeven kunnen worden. Om de afzonderlijke oppervlakten van de te slopen bijgebouwen inzichtelijk te maken zal een nieuwe overzichtskaart van de gebiedsopschoning worden gemaakt en deze zal worden opgenomen in bijlage 3 behorende bij de planregels. Tevens zal op deze overzichtskaart worden aangegeven welke overige elementen (gierputten, hekwerken, onwenselijke elementen etc.) nog meer zullen worden verwijderd.

Punt 30:

De oppervlakte van deze opstal telt mee in de berekening om het totaal oppervlakte van te slopen bebouwing te bepalen. Dit staat, los van het feit of hier sprake is van een gas-, water- en licht- aansluiting, dan wel of de opstal in gebruik is geweest als woning.

Punt 31:

Op 26 september 2022 hebben wij van u een verzoek om handhaving ontvangen om handhavend op te treden tegen de 11 opstallen die aanwezig zijn op het perceel. In ons archief en in het regionaal archief hebben wij geen (bouw)vergunningen kunnen vinden voor deze bouwwerken. De betreffende bouwwerken verkeren in een slechte staat en de meeste bouwwerken zijn voorzien van asbesthoudende wanden en/of dakbedekkingen. Deze asbesthoudende materialen werden voornamelijk tot halverwege de jaren '80 gebruikt. Dit duidt erop dat de betreffende bouwwerken al tientallen jaren op het perceel aanwezig zijn en niet recentelijk zijn geplaatst. Op basis van bewijsstukken die zijn aangeleverd door de eigenaar van het perceel constateren wij dat een deel van de bouwwerken onder het overgangsrecht valt. Van twee bouwwerken is geen bewijs ontvangen, deze bouwwerken vallen niet onder het overgangsrecht.

Tegen deze twee bouwwerken treden wij handhavend op door middel van het opleggen van een last onder dwangsom.

Punt 32:

Uw stelling dat er sprake is van witwassen wordt niet gedeeld. De opstallen zijn, uitgezonderd van 2 opstallen, op basis van het overgangsrecht hier legaal. Er is daarnaast wel degelijk sprake van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zie hiervoor de beschrijving in de toelichting paragraaf 2.3. De huidige verrommeling in het plangebied komt met voorliggend plan te verdwijnen. Door het laten opnemen van de natuurbestemming kan er binnen het plangebied geen agrarische bedrijvigheid meer plaatsvinden en wordt de kwaliteitsverbetering planologisch voor de lange termijn geborgd. De belevingswaarde en toekomstwaarde van het plangebied zullen door deze ruimtelijke ontwikkeling worden versterkt. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 36:

Uw reactie wordt niet gedeeld. De omvang van de bebouwing wordt niet bepaald door de omvang van de opgenomen bouwvlakken. De omvang van de bebouwing wordt voornamelijk bepaald door de regels ten aanzien van inhoudsmaten en de bouwhoogte. De twee hoofdgebouwen mogen uit maximaal 2 bouwlagen bestaan. De inhoud van de eerste bouwlaag mag maximaal 70% en minimaal 60% ten opzichte van de maximale toegestane inhoud van het hoofdgebouw bedragen. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag maximaal 3,5 meter bedragen.

Punt 37:

Uw reactie wordt deels gedeeld. In hoofdstuk 2.3 is inderdaad vermeld dat de bebouwing op het perceel afneemt. De huidige bebouwing ligt verspreid over het gehele plangebied en toont een zeer verrommeld beeld. Door voorliggend plan wordt de bebouwing geclusterd en zijn enkel binnen de woonpercelen bijbehorende bouwwerken mogelijk (met uitzondering van de bergruimte binnen de natuurbestemming). Hierdoor zal de verrommeling komen te verdwijnen en wordt de landschappelijke structuur versterkt. In hoofdstuk 2.3 zal in plaats van dat wordt vermeld dat de bebouwing op het perceel afneemt, worden vermeld dat de verrommeling van het perceel komt te verdwijnen en dat bebouwing wordt geclusterd.

Punt 38:

Er is inderdaad ter plaatse van de aanduiding 'opslag' binnen de natuurbestemming een bergruimte met een oppervlak van maximaal 12 m² mogelijk. Om te borgen dat deze opslag enkel gebruikt wordt ten behoeve van de opslag van materieel voor het beheer en onderhoud van de natuurbestemming, en niet als opslag voor een van de woningen, zal artikel 3.1 lid f worden aangevuld:

'Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mede opslag en berging ten behoeve van materieel voor het beheer en onderhoud van natuur'

Punt 39:

Zoals herhaaldelijk vermeld is bij voorliggend plan gebruik gemaakt van de standaard bestemmingplanregels van onze gemeente. Voor de afwijkingsbevoegdheden die zijn opgenomen in voorliggend plan dient een nieuwe afweging te worden gemaakt. De oppervlakte zijn dus niet bij recht reeds groter.

Punt 40:

Zie de beantwoording bij punt 37. Het doel van artikel 9.5 is om verstedelijking op een verantwoordelijke en zorgvuldige manier in te passen binnen locaties gelegen in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten. In voorliggend plan is hiervan sprake. Het artikel stelt verder geen nadere voorwaarden aan de oppervlakten van toekomstige bebouwing.

Punt 43:

Het opruimen van (asbesthoudende) golfplaten, gaas- en metalen hekwerken en overige materialen is formeel juridisch inderdaad geen onderdeel van Artikel 9.5. Het opruimen van het gehele plangebied leidt ons inziens wel tot een betere kwaliteit van de leefomgeving.

Punt 44:

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de te slopen bebouwing / te verwijderen verharding zoals beschreven is in bijlage 1 bij de regels is verwezenlijkt en in stand wordt gehouden alvorens de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen – B1 in gebruik mogen worden genomen. Deze voorwaardelijke verplichting wordt aangescherpt om te borgen dat naast de bijgebouwen en verhardingen ook de overige ongewenste elementen worden verwijderd. Er zal een nieuwe overzichtskaart met alle te verwijderen elementen worden toegevoegd aan bijlage 2 van de planregels.

Punt 46 en 47:

Het verhogen van ruimtelijke kwaliteit moet gezien worden in de breedste zin van het woord. Daarmee wordt aangesloten bij de begripsdefinitie uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie:

'ruimtelijke kwaliteit: de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van verschillende belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een dynamisch begrip, dat van betekenis is bij het zo goed mogelijk afstemmen van een bestaande situatie en een nieuwe ontwikkeling. Ruimtelijke kwaliteit heeft daarmee betrekking op zowel het behoud van het bestaande (het goede behouden) als het creëren van nieuwe kwaliteit (kwaliteitsverbetering). Wat onder ruimtelijke kwaliteit kan worden verstaan verschilt per situatie'

Voorliggend plan, dus de gehele ontwikkeling in zijn totaliteit, zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Door voorliggend plan wordt de bebouwing geclusterd en zijn enkel binnen de woonpercelen bijbehorende bouwwerken mogelijk (met uitzondering van de bergruimte binnen de natuurbestemming). Hierdoor zal de verrommeling komen te verdwijnen en wordt de landschappelijke structuur versterkt. De verschillende onderdelen van het plan moeten in samenhang worden benaderd. Dat houdt in dat de sloop van de aanwezige bijgebouwen, het verwijderen van overige (storende) elementen en verhardingen, sanering van asbest, vervangen van de oude woning, de aanleg van natuur en landschappelijke inpassing tezamen leiden tot een kwaliteitsverbetering.

Wij als gemeente zijn geen bevoegd gezag voor het toezien op het saneren van asbest. Deze bevoegdheid ligt bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Punt 49:

Initiatiefnemer heeft een melding gedaan bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) inzake de asbestweg. De ILT inspecteur heeft aangegeven dat de asbestweg mag worden afgedekt. U heeft tevens een handhavingsverzoek inzake de asbestweg ingesteld. In het kader van dit handhavingsverzoek is reeds informatie naar u toegestuurd. Wij verwijzen u voor dit punt dan ook naar het handhavingsverzoek.

Punt 52:

In de bijlage behorende bij de brief van de ILT is opgenomen dat saneren ook kan plaatsvinden middels afdekking bij asbesthoudende wegen die vóór 1 juli 1993 zijn aangebracht. De asbesthoudende weg is in dit geval aangelegd vóór 1 juli 1993. Hierdoor mag de weg worden gehandhaafd, mits deze wordt afgedekt. Er is naar aanleiding van het handhavingsverzoek wat u heeft ingesteld, door de ILT een begunstigingstermijn gesteld voor het afdekken van de asbesthoudende weg. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 55:

Er zal een nieuwe overzichtskaart met alle te verwijderen elementen worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zie ook punt 29 en 44.

Punt 56:

Er zal een nieuwe overzichtskaart met alle te verwijderen elementen worden toegevoegd aan dit bestemmingsplan, zie ook punt 29, 44 en 55. De nieuwe overzichtskaart wordt opgenomen in bijlage 2 behorende bij de planregels. Tevens zal naar deze overzichtskaart worden verwezen in de voorwaardelijke verplichting waardoor de te verwijderen elementen (waaronder dus de gierputten) moeten worden verwijderd alvorens de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen – B1 gebruikt mogen worden.

Punt 59:

Het klopt dat de huidige woning uit één bouwlaag met vliering bestaat. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn 2011' wordt er ter plaatse van de woning in het plangebied geen beperking gesteld aan een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak, er wordt enkel een maximale inhoudsmaat van 600 m³ meegegeven. Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 1.300 m². Er worden verder enkel regels gesteld aan de maximale goothoogte van een woning (en niet aan de maximale bouwhoogte). Ondanks de afmetingen van de bestaande woning, kan op basis van de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan hier een grotere en hogere woning worden gerealiseerd dan dat nu het geval is.

De bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de twee nieuwbouwwoningen mag maximaal 6,5 meter bedragen. In artikel 11.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan kan de bouwhoogte met maximaal 10% worden verhoogd. Het bevoegd gezag kan voor deze afwijking een omgevingsvergunning verlenen maar er dient daarvoor wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Het is dus niet zonder meer mogelijk om zomaar de bouwhoogte met maximaal 10% te vergroten.

Punt 62:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Er wordt een natuurbestemming opgenomen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Deze bestemming is bedoeld voor de instandhouding, herstel of ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Het plangebied is gesitueerd op een overgangszone van de bosrijke gebieden van de Utrechtse Heuvelrug naar meer open graslanden. Deze overgangszone wordt door voorliggend plan versterkt door de in bijlage 3 en 4 behorende bij de regels opgenomen te realiseren natuurelementen. Zo vindt er de aanplant van inheemse struiken met enkele bomen plaats en wordt er kruidenrijk grasland met een oppervlakte van circa 5.500 m² aangelegd. Ook zal binnen de natuurbestemming een natuurlijke vijver worden aangelegd. Er vindt daarmee wel degelijk ontwikkeling van natuur plaats. Door de voorwaardelijke verplichting wordt daarnaast geborgd dat de natuurontwikkeling daadwerkelijk uitgevoerd en afgerond dient te zijn binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de 1^e omgevingsvergunning voor de bouw van een woning en in stand moet worden gehouden. Zie voor een verdere toelichting de beantwoording onder punt 117.

Punt 63:

De standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente zijn als uitgangspunt genomen. Bij nader inzien kan het gebruik wat nu onder de natuurbestemming wordt mogelijk gemaakt verder worden ingeperkt. Het gebruik van de gronden met een natuurbestemming voor dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik, voorzieningen ten behoeve van natuurvoorlichting- en educatie, voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen zullen worden geschrapt.

Punt 64:

Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen binnen de natuurbestemming is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente. Uw reactie wordt niet gedeeld.

Punt 65:

De locatie is gelegen op een overgang van bos naar open landschap, waarbij (zoals besproken tussen landschapsadviseurs van initiatiefnemer, gemeente en provincie) een meer open landschapsbeeld wordt nagestreefd. Naast het verwijderen van bebouwing en overige verhardingen op het terrein, wordt dit dus ook landschappelijk 'opgeschoond' door 28 bomen te verwijderen. Hiervan zijn slechts 3 bomen kapvergunningplichtig. Deze bomen hebben een onvoldoende/slechte boomkwaliteit. De rest van de bomen (waarvan er 10 zijn afgestorven) zijn op grond van de bomenverordening vergunningsvrij. Tegenover het kappen van de bomen staat het aanplanten van diverse nieuwe (fruit)bomen, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van de woningen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de landschappelijke structuur van het plangebied wordt versterkt.

Punt 66:

De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen onder 5.3.2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan ziet niet toe op het beheer van de bestaande (en dus te handhaven) bomen, maar op de realisatie van de nieuwe natuur en landschappelijke inpassing.

Uit de uitgevoerde bomeneffectrapportage (d.d. 27 september 2021) komt naar voren dat de bruine beuk van goede boomkwaliteit is en een hoge behoudenswaardigheid heeft. Vanuit de gemeente is dan ook specifiek aangegeven dat dit een waardevolle boom is om te behouden. Met de herinrichting van het plangebied is zorgvuldig rekening gehouden met deze boom. Ook op de verbeelding is het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen woonbestemming zodanig vormgegeven dat deze niet binnen de kroonprojectie van de bruine beuk valt. Hierdoor zijn de condities om deze boom te behouden geoptimaliseerd. We delen uw reactie dat deze boom nog beter kan worden beschermd. Daarom zal een functieaanduiding 'beeldbepalende boom' ter plaatse van de bruine beuk worden opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van deze functieaanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van deze boom, waarbij burgemeesters en wethouders bevoegd zijn om nadere eisen te stellen aan bouwwerken en/of de technische uitvoering daarvan, met het oog op het handhaven van de kwaliteit en de levensvatbaarheid van de boom.

Punt 67:

Uw reactie wordt gedeeld. Er zal een verdiepingsslag van het landschappelijk inpassingsplan worden gemaakt in de vorm van een beplantingsplan. In het beplantingsplan wordt de locatie van de nieuw te planten beplanting en aanvullende informatie zoals het type en afmetingen inzichtelijk gemaakt.

Punt 68:

In het landschappelijk inpassingsplan is in het westen van het plangebied een natuurlijke vijver ingetekend. Deze natuurlijke vijver is ingetekend binnen de natuurbestemming en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Er wordt nergens in de stukken benoemd dat de vijver als zwembijver in gebruik zal worden genomen. Uw reactie berust dan ook op een aannames en wordt niet gedeeld.

Punt 69:

Het klopt dat er in de huidige situatie al een ecologische structuur aanwezig is. Echter wordt deze bestaande structuur in voorliggend plan versterkt met extra (inheemse) aanplant waardoor er een nieuwe versterkte ecologische verbinding ontstaat. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 73:

Voor dit deelgebied wordt in de structuurvisie inderdaad vermeld dat als algemene regel wordt gesteld dat de bestaande 'footprint' van de gebouwen niet groter mag worden dan de huidige. Echter wordt ook vermeld dat verplaatsing en verhoging van de huidige footprint soms wel mogelijk is. Het bebouwingsoppervlak in dit plan zal ten opzichte van de huidige situatie planologisch gezien toe kunnen nemen, maar de ruimtelijke, landschappelijke en ecologische kwaliteit van het plangebied wordt door voorliggend plan wel sterk verbeterd. Het uitgangspunt bij Artikel 9.5 is dat de bebouwing binnen de bebouwingsenclave wordt gesitueerd. Daarvan is hier sprake. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 74:

Er is een positief welstandsadvies uitgebracht op het ontwerp van één van de twee woningen (kavel 2) door de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft beoordeeld dat het ontwerp voldoet aan de algemene welstandscriteria, waarbij wordt afgeweken van enkele gebiedscriteria. Het welstandsadvies zal met u worden gedeeld, zie ook punt 82.

Het ontwerp van de woning op kavel 1 zal nog nader worden uitgewerkt. Deze woning zal qua uitstraling en vorm aansluiten bij de woning van kavel 2 waardoor het ook voor deze woning aannemelijk is dat een goede ruimtelijke kwaliteit wordt behaald. Zoals in punt 73 vermeld is het uitgangspunt van Artikel 9.5 dat de bebouwing binnen de bebouwingsenclave wordt gesitueerd. Bij dat uitgangspunt is in voorliggend plan aangesloten. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 75:

Zie beantwoording punt 37.

Punt 76 tot en met 80:

Deze concept Omgevingsvisie is ter volledigheid opgenomen in de stukken. Dit betreft echter nog geen vastgestelde visie, waardoor er formeel geen toetsing aan dit beleid hoeft plaats te vinden. De concept Omgevingsvisie zal daarom uit de toelichting worden gehaald.

Punt 82:

Ingevolge de Wet open overheid (Woo) vraagt u om een afschrift te mogen ontvangen van het welstandsadvies. Er is door het college van burgemeester en wethouders besloten de door u gevraagde informatie (met uitzondering van de persoonsgegevens en gegevens die – bij openbaarmaking – het goed functioneren van de gemeente als bestuursorgaan bemoeilijkt) te verstrekken.

Punt 84:

De Welstandscommissie heeft aangegeven dat het afdekken van de woning met een plat dak op deze plek denkbaar is. Zie ook het aan u verstrekte welstandsadvies.

Punt 85:

De Welstandscommissie heeft in haar eerste reactie aangegeven dat het ingediende ontwerp geen aanleiding geeft tot bezwaren bij de commissie. Zie ook het aan u verstrekte welstandsadvies.

Punt 86:

U concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de toepasselijke welstandscriteria van de Welstandsnota gemeente Utrechtse Heuvelrug herziening 2017. Uw conclusie wordt niet gedeeld. Welstandseisen gelden specifiek voor een bouwplan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan betreft het mogelijk maken van een nieuw planologisch kader, waarin onder meer de inhoud, ruimtebeslag en hoofdvorm van de hoofdgebouwen worden geregeld. Het bestemmingsplan staat een positieve beoordeling van de omgevingsvergunning voor bouwen aan de Welstandsnota niet in de weg.

Punt 89:

De toegangswegen naar de twee woonkavels zijn niet aan te merken als 'oprit'. De oprit is een gedeelte van het woonperceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig. De toegangswegen zijn bedoeld om toegang te bieden tot de woonkavels en komen uit op de opritten. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

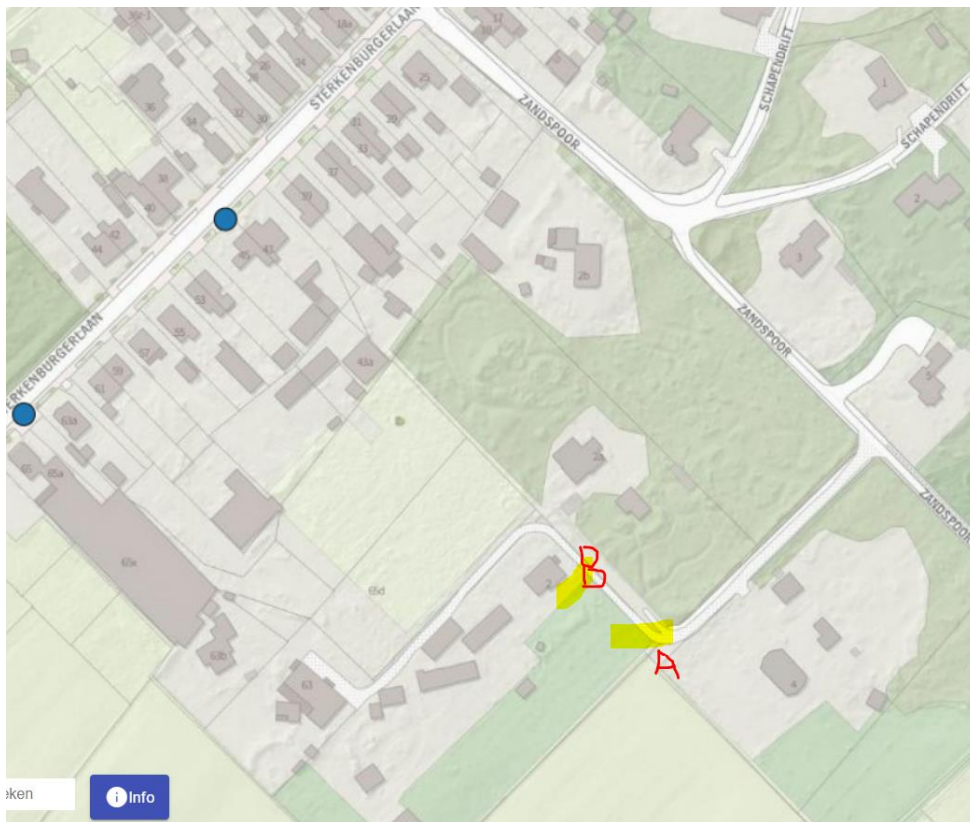
Punt 90:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming Natuur is uitsluitend een ontsluiting toegestaan voor de aangrenzende woonpercelen. Daarmee zijn parkeervoorzieningen niet toegestaan.

Punt 91:

De Zandspoor is een private weg in eigendom van meerdere eigenaren. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is een onderdeel dat tijdens de omgevingsvergunning activiteit bouw getoetst zal worden. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is relevant voor alle omwonenden die gebruik maken van het private deel van de Zandspoor, en niet alleen voor dit plan. De Veiligheidsregio Utrecht (hierna VRU) is om advies gevraagd over de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Er is naar de route gekeken en met een Tankautospuut van de post Driebergen geschouwd of het plangebied bereikbaar is. De Tankautospuut kan het plangebied voldoende bereiken, mits

via punt 'a' het plangebied in wordt gereden (zie uitsnede hieronder). Dit zal door voorliggend plan gewoon mogelijk blijven. Als het plangebied via punt 'b' wordt benaderd voldoet de bereikbaarheid niet. De VRU heeft aangegeven dat een aandachtspunt de laaghangende takken zijn en dat de struiken en heggen goed bijgehouden moeten worden (snoeien). Hier zal blijvend aandacht aan moeten worden besteed, maar gelet op de bestaande woningen aan de Zandspoor, is dit thans een punt van aandacht.



Uw reactie dat het plangebied niet voldoende bereikbaar is wordt niet gedeeld. De VRU heeft aangegeven dat het plangebied voldoende bereikbaar is en voldoet aan het Bouwbesluit.

Punt 92:

Uw reactie wordt niet gedeeld, zie beantwoording punt 91.

De VRU heeft daarnaast zelf een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan inzake het borgen van toereikende bluswatervoorzieningen. Wij delen de reactie van de VRU en nemen daarom in de omgevingsvergunning activiteit bouw een voorschrift op dat toeziet op het regelen van een toereikende bluswatervoorziening, conform het gestelde in Bouwbesluit lid 6.30 lid 1. De bluswatervoorziening kan overigens ook in samenspraak met omliggende eigenaren op een strategisch punt worden geplaatst, zodat deze ook voor omliggende woningen makkelijk te gebruiken is.

Punt 93:

Het risico op brandoverslag wordt getoetst in de omgevingsvergunning activiteit bouw. Er zal niet zonder meer een woning kunnen worden gebouwd als blijkt dat er een te groot risico op brandoverslag aanwezig is. Brandoverslag wordt bepaald aan de hand van straling van gebouw naar gebouw. Beplanting en bomen worden niet meegenomen in het bepalen van het risico op brandoverslag.

Punt 95:

Zie hiervoor de beantwoording bij punt 96.

Punt 96:

Zonder nader onderzoek is niet vast te stellen of er sprake is van een noodzaak om het recht van overpad aan te passen. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de gronden waarop de toegangsweg naar zijn perceel is gelegen en er is niet gebleken dat er bezwaren zouden bestaan tegen het initiatief. Voor zover er nog sprake zou zijn van de noodzaak om het recht van overpad aan te passen, is het aan initiatiefnemer om daarover goede afspraken te maken met de bij het recht van overpad betrokken partijen. Het is dan aan de burgerlijke

rechter om daar desgewenst een uitspraak over te doen. Er is op dit moment geen sprake van een evidente belemmering die aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 97 - 99:

Uw reactie wordt gedeeld. Er zal een Aeriusberekening worden uitgevoerd en worden toegevoegd aan het plan om inzichtelijk te maken of als gevolg van de ontwikkeling in de bouw en- gebruiksfase stikstofdepositie optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden.

Punt 101:

Er bestaat geen wettelijke verplichting om de anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst met het bestemmingsplan ter inzage te leggen. Ingevolge de Wet open overheid (Woo) vraagt u om een afschrift te mogen ontvangen van de anterieure overeenkomst en de planschadeverhaalsovereenkomst. Er is door het college van burgemeester en wethouders besloten de door u gevraagde informatie (met uitzondering van de persoonsgegevens en gegevens die – bij openbaarmaking – het goed functioneren van de gemeente als bestuursorgaan bemoeilijkt) te verstrekken.

Punt 102:

Er is met initiatiefnemer wel degelijk een planschadeovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan vanuit economisch oogpunt uitvoerbaar is.

Punt 105:

In de raadsinformatiebrief is inderdaad opgenomen dat initiatiefnemer met de eigenaren van de omliggende percelen heeft gesproken over de ontwikkeling en dat de burens een positieve grondhouding hebben ten opzichte van de ontwikkeling. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met u waarvan initiatiefnemer nu heeft aangegeven dat dit een moeizaam gesprek is geweest. De overige burens staan in beginsel niet negatief tegenover de ontwikkeling.

Punt 108:

Onder de natuurbestemming is het onze standaardregeling om erf- en terreinafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2 meter toe te staan. Uw reactie om erf- en terreinafscheidingen uit te sluiten wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 110:

Uw reactie wordt gedeeld, dit artikel (artikel 3.3 van de planregels) zal worden geschrapt.

Punt 111:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Zie beantwoording punt 5, bullet 4 en punt 15.

Punt 112:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Zie beantwoording punt 5, bullet 4 en punt 15.

Punt 113:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Zie beantwoording punt 37 en punt 40.

Punt 114:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Zie beantwoording punt 37 en punt 40.

Punt 116:

De voorwaardelijke verplichting zal worden aangepast. Er zal een nieuwe overzichtskaart worden gemaakt waarin de te slopen oppervlakten duidelijker worden weergegeven. Ook zal op deze kaart worden aangegeven welke overige elementen (gierputten, hekwerken, onwenselijke elementen etc.) nog meer zullen worden verwijderd. De nieuwe overzichtskaart wordt opgenomen in bijlage 3 bij de regels waarnaar de voorwaardelijke verplichting onder 5.3.2 verwijst.

Punt 117:

De keuze voor de koppeling hebben wij zo bepaald. Bij nader inzien kan de sloop van de bebouwing en de aanleg van de landschappelijke inpassing worden opgedeeld. Dat resulteert in de volgende twee voorwaardelijke verplichtingen:

Landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 niet toegestaan alvorens de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 3 en het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 behorende bij de regels is uitgevoerd en in stand wordt gehouden;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de landschapsmaatregelen dienen te zijn afgerond binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van 1^e omgevingsvergunning voor de bouw van een woning.

Sloop

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 niet toegestaan voordat de bebouwing en de elementen zoals opgenomen in Bijlage 2 behorende bij de regels zijn gesloopt en verwijderd.

Punt 118:

Uw reactie wordt gedeeld. Zie ook beantwoording punt 67 en punt 116.

Punt 120 en 121:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Zie beantwoording punt 19.

Punt 123:

Er is aangesloten bij de standaard bestemmingsplanregels van onze gemeente en dus ook de standaard afwijkingregels. Het bevoegd gezag kan voor de afwijkingregels een omgevingsvergunning verlenen maar er dient daarvoor wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Het is dus niet zonder meer mogelijk om af te wijken van de standaardregels en het is geen standaard gegeven dat de omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend. Uw reactie wordt dan ook niet gedeeld.

Punt 125:

Uw reactie wordt niet gedeeld, wij achten de artikelen 12.1.1 onder b en 12.1.2 onder b uit het ontwerpbestemmingsplan voldoende duidelijk. Artikel 12 betreft een standaard bestemmingsplan artikel van onze gemeente. Onder artikel 12 wordt met een nieuwe versie nieuw gemeentelijk verkeersbeleid bedoeld. Gemeentelijk beleid wordt periodiek geactualiseerd om zo aan te sluiten bij de meest recente inzichten ten aanzien van (in dit geval) verkeersbeleid. Als in nieuw vastgesteld gemeentelijk verkeersbeleid gewijzigde parkeernormen ten opzichte van het GVVP (d.d. 2 februari 2010) worden neergelegd gedurende de planperiode, gelden dus deze gewijzigde parkeernormen. Er is een nieuwe parkeerbeleidsnota vastgesteld in 2022. In deze nota geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied nog steeds een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen, net zoals bij de parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied vanuit het GVVP. Vanuit de recentelijk vastgestelde parkeerbeleidsnota komen dus geen wijzigingen voor dit plan voort.

Conclusie:

Uw zienswijze wordt op onderdelen gedeeld. De wijzigingen die naar aanleiding van uw zienswijze zullen worden doorgevoerd zijn in hoofdstuk 3 van deze nota van beantwoording opgenomen.

3. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zullen een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen van reclamanten 1 en 2 en als gevolg van ambtshalve wijzigingen.

3.1 Toelichting

In de toelichting zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Navolgend is met ~~doorgestreepte tekst~~ aangegeven welke onderdelen zijn weggehaald uit de toelichting. Met een onderstreepte tekst is aangegeven welke onderdelen nieuw zijn opgenomen. Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen tekstueel beschreven.

- **Paragraaf 1.1 Aanleiding en doelstelling (p.6)**

‘Tussen de dorpen Doorn en Driebergen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug loopt de doorgaande Driebergsestraatweg (N225). Ten zuiden van deze weg liggen de buurtschappen Palmstad, Boswijk en Sterkenburg. Tussen deze buurtschappen, in het buitengebied van Doorn, is Zandspoor 2 gevestigd. De initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel te herontwikkelen. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van artikel 9.5 'instructieregel bebouwingsenclaves en -linten' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

In het kader van deze herontwikkeling zal de reeds bestaande woning op het perceel gesloopt worden en vervangen worden door een nieuwe woning. Naast deze woning zal tevens een extra, nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. ~~Daar tegenover staat dat 11 opstallen gesloopt worden. Deze te slopen opstallen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 568,5 m². Gelijktijdig met voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd. De verspreid over het terrein aanwezige bebouwing wordt gesloopt.~~ Tevens worden de gierputten, betonnen verhardingen, stenen bakken, golfplaten voedertroggen, een verharde weg en 250 tot 300 meter gaas- en metalen hekwerken op het terrein verwijderd. ~~Het voorgenomen plan leidt tot minder verrommeling op het perceel.~~ Daarnaast wordt de landschappelijke structuur versterkt door de aanleg van een natuurlijke vijver, het aanplanten van inheemse struiken en een kruidenrijk grasland van 5.500 m² (natuur). Met het opruimen van de opstallen en het landschappelijk inpassen van een extra woning wordt de ruimtelijke kwaliteit van het perceel Zandspoor 2 verhoogd. Al met al leidt het plan tot een minder rommelig beeld op het perceel en een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied / de kernrandzone van Sterkenburg.’

- **Paragraaf 1.2 ligging en begrenzing van het plangebied (p.7)**

‘Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de herontwikkellocatie 'Sterkenburgerlaan 63a-65'. Ten behoeve van deze herontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming op het perceel verwijderd. De bestaande bedrijfsloods wordt gesloopt. Daarnaast wordt de bestaande woning opgesplitst in twee woningen en worden er zes nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Tenslotte zal op deze herontwikkellocatie landschapsbouw gepleegd worden en wordt er nieuwe natuur aangelegd. Het bestemmingsplan Sterkenburgerlaan 63a-65 is net als voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt op basis van de instructieregels omtrent 'bebouwingsenclaves' van de provinciale omgevingsverordening.

Ten zuidwesten van de planlocatie is de herontwikkellocatie 'Sterkenburgerlaan 93' gelegen. Op deze ontwikkellocatie zullen twee nieuwe woningen gerealiseerd worden en zullen diverse opstallen, paardenbakken, verhardingen en overige elementen van de voormalig stalhouderij gesloopt worden. Ten behoeve van de herontwikkellocatie Sterkenburgerlaan 63-65a is op 27 mei 2021 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Voor de herontwikkellocatie 'Sterkenburgerlaan 93' is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Voor de herontwikkellocatie 'Sterkenburgerlaan 93' is op 19 december 2022 door de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. De herontwikkellocaties zullen elkaar en de ruimtelijke omgeving versterken.’

- **Paragraaf 2.2 projectbeschrijving (p. 14)**

‘Naast dat met dit voorgenomen plan een extra woning wordt toegevoegd, wordt met het voorgenomen plan de verrommeling welke door de jaren heen is ontstaan op het perceel tegengegaan. ~~Ter compensatie van het gebrek aan slooppeters wordt op het perceel natuur ontwikkeld en de landschappelijke structuur versterkt.~~

Door de ontwikkeling van natuur op het perceel en het versterken van de landschappelijke structuur ter plaatse van het perceel, wordt het gebied opgeschoond en de verommeling op het perceel opgeruimd. '

- **Paragraaf 2.2 projectbeschrijving (p. 15)**

Op pagina 15 is een afbeelding van het nieuw opgestelde beplantingsplan opgenomen.

- **Paragraaf 2.3 beeldkwaliteitsparagraaf (p. 16)**

'Met het voorgenomen plan is initiatiefnemer voornemens om het gehele perceel Zandspoor 2 herontwikkel-
len. Om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verhogen wordt alle verspreide bebouwing, inclusief de
bestaande woning, op het perceel gesloopt. ~~Ten behoeve van de realisatie van één extra woning wordt alle
bestaande bebouwing gesloopt. Er wordt niet voldaan aan het aantal sloopmeters, daarom wordt ter com-
pensatie een groot deel van het plangebied ontwikkeld ten behoeve van de bestemming 'Natuur'. Op die
manier wordt de de landschappelijke structuur in het gebied versterkt. Naast de sloop van de bijgebouwen
en het verwijderen van andere verhardingen worden ook enkele ongezonde fruitbomen verwijderd. Tevens
worden er meerdere inrichtingsmaatregelen getroffen.~~

Vervolgens wordt op het perceel één extra woning gebouwd. Daarnaast krijgt een groot deel van het plange-
bied de bestemming 'Natuur'. Middels deze natuurbestemming wordt geborgd dat er een geleidelijke over-
gang wordt gecreëerd tussen dorp, bos en landschap. De inrichting van het plan is vastgelegd in het
landschappelijke inpassingsplan zoals is opgenomen in bijlage 1 behorende bij de toelichting en bijlage 3 be-
horende bij de regels. In het landschappelijk inpassingsplan is een impressie van de gehele ontwikkeling op-
genomen. Tevens is middels het beplantingsplan, welke opgenomen is in bijlage 4 van de regels, een concrete
invulling van de inrichting van het perceel opgenomen. Het landschappelijke inpassingsplan en het beplan-
tingsplan zijn gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting.

Middels een voorwaardelijke verplichting is in de regels geborgd dat de nieuw te realiseren woningen enkel
gebruikt mogen worden wanneer de verrommelde bebouwing is gesloopt. Daarnaast is met een tweede
voorwaardelijke verplichting geborgd dat de nieuw te realiseren woningen alleen gebruikt mogen worden
wanneer het perceel conform het aan de regels gekoppelde landschappelijke inpassingsplan en het beplan-
tingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Op die manier wordt de ruimtelijke kwaliteit en
structuur ter plaatse van het plangebied en de omgeving verbeterd en is dit ook vastgelegd in de regels van
het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een integrale kwalitatieve verbetering van de dorpsrand. Naast de
sloop van de bijgebouwen en het verwijderen van andere verhardingen worden ook enkele ongezonde fruit-
bomen verwijderd. Tevens worden er meerdere inrichtingsmaatregelen getroffen. Dit leidt tot:'

- **Paragraaf 2.3 beeldkwaliteitsparagraaf (p. 18)**

'Het realiseren van één extra woning met een oppervlakte van circa 200 m² en een bergruimte met een opperv-
lakte van maximaal 12 m² ten behoeve van opslag van materieel voor beheer/onderhoud natuur in ruil voor
het opruimen van de verommeling. ~~Daarmee neemt de bebouwing op het perceel af, terwijl de landschap-
pe-lijke structuur wordt versterkt. Door voorliggend plan wordt de bebouwing geclusterd en zijn enkel binnen
de twee woonpercelen bijbehorende bouwwerken mogelijk. Slechts wordt een bergruimte binnen de be-
stemming 'Natuur' mogelijk gemaakt. Hierdoor verdwijnt de verommeling en wordt de landschappelijke
structuur versterkt.'~~

- **Paragraaf 3.2.2 Interim Omgevingsverordening (p. 28 & 29)**

'Landelijk gebied

Navolgend figuur toont dat het plangebied wordt aangeduid als landelijk gebied waar onder voorwaarden
uitbreiding van woningbouw mogelijk is. Er moet getoetst worden aan de instructieregel bebouwingsencla-
ves en -linten (artikel 9.5).

Met betrekking tot deze gronden stelt artikel 9.5 van de Interim omgevingsverordening dat een bestem-
mingsplan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingsenclaves of bebouwingslinten
verstedelijking plaatsvindt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. gelijktijdig met de verstedelijking wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd;
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of
bebouwingslinten; en
- c. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

Er dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden waarin een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke manier de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en hoe dit in de regels van het bestemmingsplan is verankerd. Deze paragraaf is opgenomen in deze toelichting (paragraaf 2.3). Tevens is in bijlage 1 de landschappelijke inpassing van het plan uitgewerkt. Het plan leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de instructieregel van de Interim-omgevingsverordening.

De motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

In voorliggend plan wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden. Ten eerste wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verhoogd. Door de bestaande, storende bebouwing te slopen wordt het perceel opgeruimd en verdere verrommeling van het perceel voorkomen. Vervolgens worden op het perceel twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze twee woningen wordt landschappelijk ingepast. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is juridisch geborgd dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonbestemming pas is toegestaan wanneer de bestaande bebouwing en elementen zijn gesloopt en verwijderd. Ter plekke van de woningen kennen de gronden de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin', terwijl de overige gronden de bestemming 'Natuur' zijn toegekend. Tevens kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' ten behoeve van de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden. Om te borgen dat het perceel wordt opgeruimd, de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast en de natuurwaarden op het perceel versterkt worden is er een landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan en bijbehorend beplantingsplan zijn gekoppeld aan een tweede voorwaardelijke verplichting. Naast dat de nieuw te realiseren woningen enkel in gebruik genomen mogen worden wanneer de bestaande bebouwing is gesloopt, mogen de woningen ook enkel in gebruik genomen worden wanneer het perceel conform het inrichtingsplan en beplantingsplan is ingericht en in stand wordt gehouden. In het beplantingsplan is concreet opgenomen welke bomen er in het plangebied gepland en gehandhaafd worden, maar ook het aantal en de maten van de betreffende bomen. Hierbij is rekening gehouden met de uitkomsten van de Boom Effect Rapportage welke is opgesteld door Boomadviesbureau Duifhuizen (zie eventueel paragraaf 4.7). De voorwaardelijke verplichting schrijft tevens voor dat de landschapsmaatregelen binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de 1e omgevingsvergunning voor de bouw van een woning, moeten zijn afgerond.

Ten tweede vindt de bebouwing niet plaats buiten de bestaande bebouwingsenclaves of bebouwingslinten. De woningen worden op nagenoeg dezelfde plaats gebouwd als waar de bestaande woning gesloopt wordt. Daarnaast clustert de bebouwing zich in het noordwestelijke deel van het plangebied, aansluitend op de bestaande bebouwing op de naastgelegen percelen, zoals de Sterkenburgerlaan 63a-65 en Sterkenburgerlaan 93. Het bestemmingsplan Sterkenburgerlaan 63a-65, welke voorziet in verstedelijking in landelijk gebied, is eveneens mogelijk gemaakt op basis van de instructieregels omtrent 'bebouwingsenclaves' van de provinciale omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan sluit hier ook op aan.

De drie herontwikkellocaties versterken elkaar en de samenhang van de ruimtelijke omgeving. Door de clustering van de bebouwing aansluitend aan de bestaande bebouwing blijft het open karakter van de omgeving zoveel als mogelijk behouden.

Tot slot worden bestaande omringende functies niet (onevenredig) aangetast. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit is met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader onderbouwd.

Daarnaast schrijft instructieregel 9.5 voor dat er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld dient te worden waarin een analyse van de bestaande kwaliteiten, een onderbouwing op welke manier de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan die kwaliteiten en hoe dit in de regels van het bestemmingsplan is verankerd. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in deze toelichting (paragraaf 2.3).

Het plan leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er voldaan wordt aan de instructieregel van de Interim omgevingsverordening.'

- **Paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid (p. 30)**

De concept Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen en waar het planvoornemen aan is getoetst, is in zijn geheel weggelaten.

- **Paragraaf 4.4.2 Bodem (p. 43 en 44)**

'Toegangspad

Er is toestemming verkregen om het toegangspad af te dekken met bestrating, waarmee deze is gesaneerd. Over de sanering van de weg heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Het saneren van de weg wordt separaat van de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het toegangspad vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

Uitgaande dat de nieuwbouw zich bevindt buiten de contour van de sterke verontreiniging is over het algemeen, gezien de geringe mate aan verontreiniging ter plaatse van het overig deel van het perceel, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de toekomstige nieuwbouw van de woning. Voorafgaand aan de totaalsloop dienen de asbesthoudende toepassingen verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerd bedrijf. De verontreiniging in de toegangsweg wordt afgedekt met bestrating voordat deze gesaneerd zal worden.'

- **Paragraaf 4.4.6 Externe veiligheid (p. 52)**

'De woningen liggen op een te grote afstand van bluswatervoorzieningen. Er dient voor een toereikende bluswatervoorziening te worden gezorgd. De maximale afstand van de bluswatervoorziening tot de toegang van een gebouw is 40 meter volgens het Bouwbesluit lid 6.30 lid 1. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat niet kan worden voldaan aan deze eis. Bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen wordt dit aspect verder getoetst. De vergunning wordt enkel verstrekt als aan dit onderdeel wordt voldaan. Daarmee wordt het plan haalbaar geacht.'

- **Paragraaf 4.7 Groen, natuur en landschap (p.59)**

'Natura 2000

Het plangebied ligt ruim 7 kilometer van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Kolland en Overlangbroek' en 'Rijntakken'. Gezien de aard van de herontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied wordt een toetsing van de voorgenomen herontwikkeling aan de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000 gebied niet noodzakelijk geacht.

De ontwikkeling betreft een verandering van functies waarbij de nieuwe functie, twee woningen, ongeveer evenveel verkeer oplevert als de enkele woning en agrarische opstallen. De nieuwe woningen zorgen niet voor extra uitstoot, aangezien de woningen gasloos zullen zijn. Een Aeries berekening wordt overbodig geacht.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0.01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 26 januari 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0.00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie is op 2 maart 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Kubiek Ruimtelijke Plannen. Dit is gedaan met behulp van de AERIUS Calculator. Hieruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling zowel in de gebruiks- als realisatiefase niet leidt tot een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die hoger is dan 0.00 mol/ha/jaar. Uit de berekening blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De rapportage van de stikstofdepositieberekening is bijgevoegd als Bijlage 8. De bijlagen bij de berekening zijn opgenomen als bijlagen 9, 10 en 11.'

- **Paragraaf 5.2.2 Regels (p. 72 & 73)**

'Voorwaardelijke verplichting

Het kan voorkomen dat een bepaald gebruik van gronden kan worden toegestaan, mits er maatregelen worden genomen om hinder naar de omgeving te voorkomen. Bijvoorbeeld het realiseren van opslag op een perceel, maar om dit te mogen doen moet eerst een groene haag om het perceel gerealiseerd worden. De voorwaarde dat eerst een haag moet worden gerealiseerd, voordat het perceel als opslag mag worden gebruikt, noemt men 'voorwaardelijke verplichting'. Dergelijke voorwaarden worden met name toegepast bij landschappelijke inpassing in het buitengebied, maar ze kunnen ook in andere gevallen worden gebruikt.

~~In voorliggend plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing (5.3.2).~~

In voorliggend plan zijn twee voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing (5.3.2 en 5.3.3). Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit plan ten aanzien van de sloop en verwijdering van de bestaande bebouwing en elementen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de aanleg en instandhouding van inpassings- en beplantingsmaatregelen.

3.2 Regels

In de planregels zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Navolgend is met ~~doorgestreepte tekst~~ aangegeven welke onderdelen zijn weggehaald. Met een onderstreepte tekst is aangegeven welke onderdelen nieuw zijn opgenomen.

• Artikel 3 Natuur (p. 15 & 16)

De natuurbestemming is ingeperkt en tevens is aangevuld dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag en berging bestemd is voor materieel voor het beheer en onderhoud van de natuur.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
- b. bos en bosbouw;
- c. agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding;
- ~~d. extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;~~
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend een ontsluiting voor de aangrenzende woonpercelen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mede opslag en berging ten behoeve van materieel voor het beheer en onderhoud van natuur.

met daarbij behorend:

- g. onverharde en halfverharde wegen en paden, mede ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, voorzieningen ten behoeve van flora en fauna zoals faunapassages, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ~~voorzieningen ten behoeve van natuurvoorlichting en -educatie, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen.~~

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming, mits:

- ~~a. de noodzaak daarvan is aangetoond;~~
- ~~b. de in 3.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;~~
- ~~c. de oppervlakte per aanvraag om een omgevingsvergunning niet meer mag bedragen dan 100 m²;~~
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

- **Artikel 5 Wonen – B1 (p. 19)**

Onder de woonbestemming is een functieaanduiding 'beeldbepalende boom' opgenomen. Ook is de voorwaardelijke verplichting opgesplitst in twee voorwaardelijke verplichtingen die toezien op de sloop van de huidige bebouwing en elementen en de landschappelijke inpassing van het voorgenomen plan.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - B1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting voor de aangrenzende woonpercelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' mede een beeldbepalende boom;

met daarbij behorend:

- d. tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

Onder 5.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken is onder 5.2.3 lid e een nieuwe regel opgenomen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om nadere eisen te stellen aan bouwwerken en/of de technische uitvoering daarvan, met het oog op het handhaven van de kwaliteit en de levensvatbaarheid van de boom.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting

~~Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 binnen het bestemmingsplan niet toegestaan alvorens de landschappelijke inpassing/ natuurontwikkeling en de te slopen bebouwing/ te verwijderen verharding zoals beschreven is in Bijlage 1 bij de regels is verwezenlijkt en in stand wordt gehouden.~~

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting - sloop

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 niet toegestaan voordat de bebouwing en de elementen zoals opgenomen in Bijlage 2 behorende bij de regels zijn gesloopt en verwijderd.

5.3.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming Wonen - B1 niet toegestaan alvorens de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 3 en het beplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 4 behorende bij de regels is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de landschapsmaatregelen dienen te zijn afgerond binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van 1e omgevingsvergunning voor de bouw van een woning.

3.3 Verbeelding

In de verbeelding zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De kroonprojectie van de beeldbepalende boom (bruine beuk) is middels een functieaanduiding aangeduid op de verbeelding;
- De gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' is tevens over de functieaanduiding 'ontsluiting' in de woonbestemming B1 van het meest westelijk gelegen woonperceel gelegd. De gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' zat eerst niet over de functieaanduiding 'ontsluiting' heen, waardoor de voorwaardelijke verplichting niet voor dit deel van de woonbestemming gold.

3.4 *Overige documenten*

- Als bijlage 2 van de planregels is de bijlage Gebiedsopschoning opgenomen. Deze bijlage bestaat uit een plattegrond van de te slopen bijgebouwen en de overige te verwijderen elementen;
- Als bijlage 4 van de planregels is een beplantingsplan opgenomen. Dit beplantingsplan is een nadere uitwerking van het landschappelijke inpassingsplan. In het beplantingsplan is aangegeven welke beplantingen (aantallen, soorten, maatvoering) moeten worden toegepast.

3.5 *Ambtshalve wijziging*

- Voor voorliggend plan is als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 november 2022 eveneens een Aeriusberekening voor de bouwfase uitgevoerd. Tevens is de Aeriusberekening voor de gebruiksfase opnieuw uitgevoerd met de meest recente versie van de Aeriusscalculator (update 2022). De begeleidende rapportage is aangepast (bijlage 8 van de toelichting) en de gebruiksfase berekening, invoer van mobiele werktuigen en bouwphase berekening zijn opgenomen als respectievelijk bijlagen 9, 10 en 11 van de toelichting.

Bijlagen

n.v.t.