

Gemeente DOORN

Bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening"

7 december 1981

Inhoud:

A. TOELICHTING

1. Algemeen

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Planologisch kader
- 1.3. Werkwijze

2. Het landschap

- 2.1. Inleiding
- 2.2. Geologische ontstaanswijze
- 2.3. Ontwikkeling van het bodemgebruik
- 2.4. Ruimtelijke structuur
 - 2.4.1. Bebouwing
 - 2.4.2. Beplanting
 - 2.4.3. Wegen
 - 2.4.4. Waterlopen
 - 2.4.5. Kavelvormen
- 2.5. Ecologische structuur
 - 2.5.1. Flora
 - 2.5.2. Fauna
- 2.6. Gewenste landschappelijke ontwikkeling op basis van ruimtelijke en ecologische structuur.

3. Beschrijving en gewenste ontwikkeling van enkele deelgebieden waaraan goedkeuring is onthouden

- 3.1. Landhuizen
- 3.2. Bijzondere doeleinden I en II
 - 3.2.1. Beukenrode, Hydepark, Nieuw Ruimzicht, Rooseveltthuis
 - 3.2.2. Het terrein ten zuiden en zuidwesten van Dennenoord
 - 3.2.3. Boswijk

4. Juridische aspecten van de herziening

Geraadpleegde literatuur

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" dat op 24 september 1973 werd vastgesteld door de raad van de gemeente Doorn. Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 21 januari 1975, Afdeling 5, nummer 196'74 RO/'52 gedeeltelijke goedkeuring onthouden en gedeeltelijk goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan. Bij Koninklijk Besluit van 17 januari 1980, nummer 14 werd dit besluit gedeeltelijk vernietigd. Deze beide besluiten vormen de directe aanleiding voor deze herziening. Hieronder volgt een kort overzicht van de belangrijkste onderdelen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied", waaraan de Kroon en Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden.

1. De woonbebouwing langs de Rijksstraatweg

In verband met de in artikel 30 genoemde afstanden van bouwwerken tot aan de weg, is de woonbebouwing wegbestemd; dit is niet de bedoeling. Daarom heeft de Kroon aan de onderhavige plankaartdelen goedkeuring onthouden.

2. De terreinen met de bestemming kleinindustrie

Wegens het ontbreken van een omschrijving van het begrip 'kleinindustrie' is hieraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.

3. Het agrarische gebied

Er is goedkeuring onthouden aan de voorschriften behorend bij de bestemming agrarisch gebied. Op basis van het Kroonbesluit, het besluit van Gedeputeerde Staten, recente jurisprudentie en toepassing van de milieuwetgeving vindt voor zover strikt nodig in dit plan een aanpassing van de voorschriften plaats.

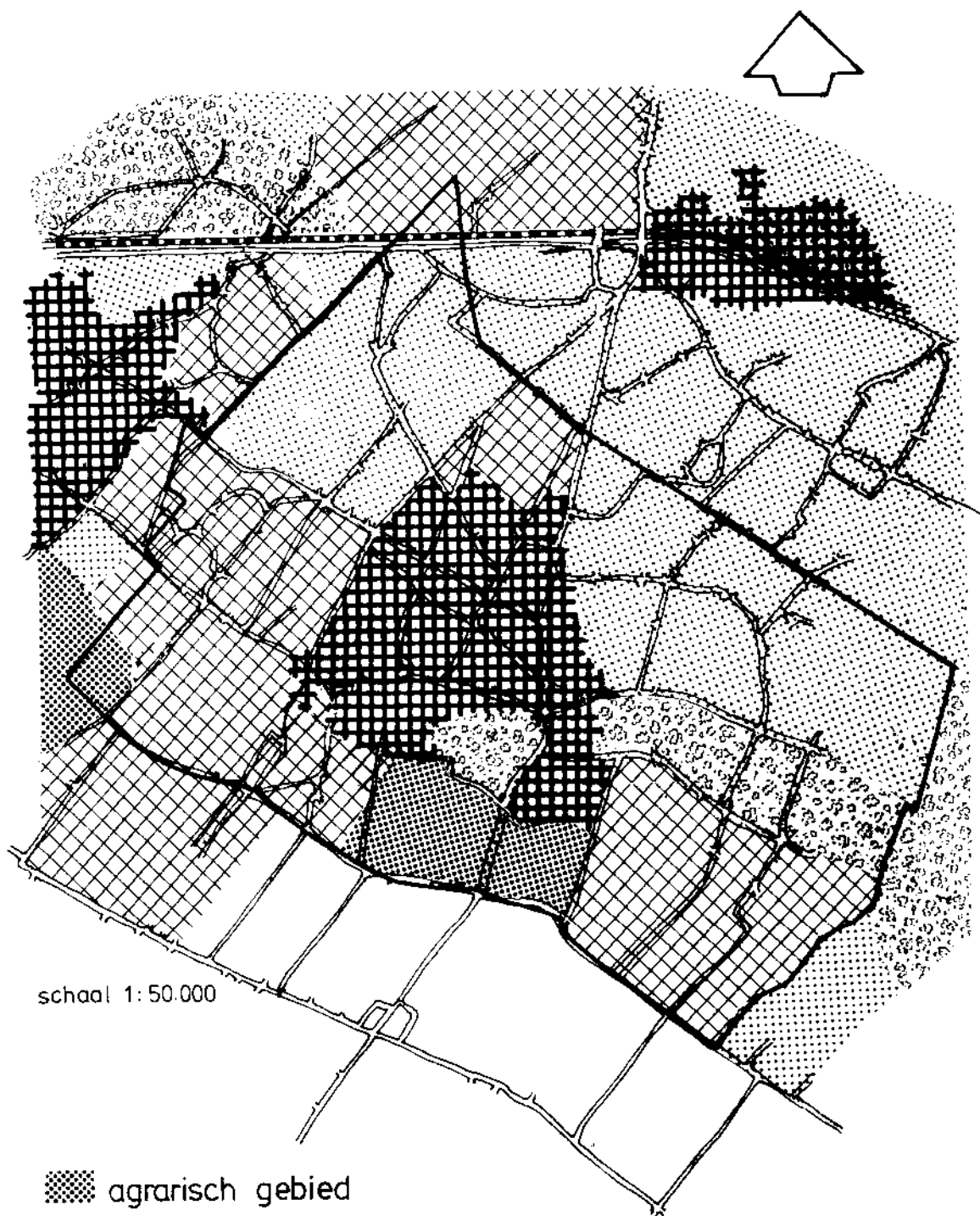
4. Bestemming "Villa's I"

In dit gebied acht de Kroon verdere villabebouwing niet gewenst. In verband met recente Kroon-jurisprudentie zullen de aanwezige woningen apart bestemd moeten worden en de overige gronden een bestemming moeten krijgen, waarbij bouwen wordt uitgesloten. Dit betekent dat de bestaande bebouwing geïnventariseerd is en onderzocht is in hoeverre een uitbreiding van de bestaande woningen nog tot de reële mogelijkheden behoort.

5. De bestemmingen "Bijzondere doeleinden I" (art. 3) en "Bijzondere doeleinden III" (art. 5).

Aan deze bestemmingen is goedkeuring onthouden, omdat nadere regels ontbreken volgens welke de uitwerking van het plan door burgemeester en wethouders moet geschieden.

De bestemmingen hebben betrekking op de terreinen van Beukenrode, Hydepark, Nieuw Ruimzicht, Roosevelthuis, het terrein van het woonpark "Boswijk" en de gronden ten westen en ten zuiden van Dennenoord.



-  agrarisch gebied
-  agrarisch gebied met recreatieve waarde
-  agrarisch gebied met landschapsecologische waarde
-  natuurgebied
-  woongebied
-  gemeentegrens

Voor Nieuw Ruimzicht, Roosevelthuis, Hydepark, Beukenrode en Dennenoord is een globale landschappelijke inventarisatie nodig, waaruit moet blijken waar rekening mee gehouden moet worden. Omdat er hier een globale landschappelijke inventarisatie wordt gemaakt in verband met beperkte tijd, moet er tevens een uitwerkingsplicht komen.

Het terrein van woonpark "Boswijk" vormt enigszins een uitzondering. Het betreft hier een reeds uitgewerkt woongebied, zodat hiervoor een gedetailleerd plan is gemaakt.

Behalve de onthouding van goedkeuring aan de voorschriften met betrekking tot de bestemming agrarisch gebied, zijn er nog enkele gedeelten van voorschriften waaraan goedkeuring is onthouden. De voorschriften zijn op deze aspecten dan ook herzien.

1.2. Het planologisch kader

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" aan het begin van de zeventiger jaren, waren de doelstellingen vooral gericht op behoud van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Gedachten en visies rond deze globale doelstellingen hebben zich in de loop der jaren steeds verder verdiept en ontwikkeld. Hierdoor zijn tal van verfijningen doorgevoerd ten aanzien van maatregelen, die genomen kunnen worden om deze doelstellingen te realiseren. Op provinciaal niveau zijn deze maatregelen het meest verfijnd en voor het buitengebied van Doorn neergelegd in het streekplan Utrecht-Oost vastgesteld op 16 februari 1978. Dit streekplan is als basis genomen voor deze derde herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Op het hiernaast afgedrukte kaartje is het landelijk gebied van Doorn aangegeven met daarin de bestemmingen zoals die zijn vastgelegd in het Streekplan Utrecht-Oost.

<u>Agrarisch Gebied</u>	: In deze gebieden staat centraal de bestaande en/of potentiële landbouw en bosbouwkundige kwaliteiten te handhaven of te ontwikkelen.
<u>Agrarisch Gebied met recreatieve waarde</u>	: Ten aanzien van deze gebieden staat centraal dat de ontwikkelingen in land- en bosbouw mede worden afgestemd op recreatieve mogelijkheden.
<u>Agrarisch gebied met landschapsecologische waarde</u>	: In deze gebieden moeten de ontwikkelingen in de land- en bosbouw mede afgestemd worden op bestaande en/of potentiële landschapsecologische waarden.
<u>Natuurgebied</u>	: Hierin ligt de nadruk op handhaven en/of herstellen van bestaande en/of potentiële landschapsecologische kwaliteiten.

Deze herziening van het landelijk gebied geldt - voor wat het kaartbeeld betreft - slechts voor een aantal terreinen, die in het Streekplan de bestemming Agrarisch Gebied en Agrarisch Gebied met landschapsecologische waarde hebben. Om die reden volgt hierna een beschrijving van deze twee bestemmingen uit het Streekplan. Niet alle gedetailleerde aanbevelingen op het Streekplan Utrecht-Oost hebben betrekking op de terreinen in Doorn. Doch om een juist beeld te krijgen van wat bedoeld wordt met de bestemmingen Agrarisch Gebied en Agrarisch Gebied met landschapsecologische waarde worden de aanbevelingen voor beide bestemmingen integraal uit het Streekplan overgenomen.

Agrarisch Gebied

In de gebieden die als zodanig staan aangeduid op de streekplankaart is zowel de landbouw als de bosbouw primair. Ten aanzien van die landbouw geldt dit met name voor de akker- en weidebouwgebieden. Met betrekking tot de bosbouw geldt dit voor de houtproductie in de als agrarisch gebied aangegeven bosgebieden.

In gebieden met deze aanduiding is het gewenst dat:

1. een goede waterhuishouding wordt nagestreefd. Als structureel onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering met ruimtelijke consequenties dient dit onder meer in de bestemmingsplannen geregeld te worden;
2. een goede verkaveling wordt nagestreefd. De relatie tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfsgrond dient zodanig te zijn, dat ongeveer 60% van de grond bij de boerderij ligt (huiskavel);
3. een goede externe ontsluiting wordt nagestreefd. Daarbij dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden van bestaande wegen. Voor de aan- en afvoer van producten zijn goede wegen nodig (bulktransport van voeder en tanktransport van melk);
4. zo groot mogelijke aaneengesloten agrarische gebieden tot stand komen, waardoor herverkaveling(en), collectieve voorzieningen en bepaalde vormen van (vrijwillige) samenwerking gemakkelijk worden bereikt;
5. geen doorsnijding plaatsvindt met nieuwe wegen en dat niet-agrarisch grondgebruik, zoals verblijfsrecreatie, natuurterrein, burgerbebouwing (ook pseudo-agrarische bedrijven) wordt geweerd.

De hiervoor genoemde maatregelen zijn de ruimtelijke componenten voor een gezonde agrarische structuur. Binnen deze structuur dient de ondernemer mogelijkheden te hebben voor:

1. een efficiënte bedrijfsvoering. Een belangrijk gegeven is dat veelal bedrijfsvergroting nagestreefd dient te worden. Daarvoor is het nodig dat in bestemmingsplannen het aantal bouwpercelen in beginsel niet groter is dan het huidige aantal bedrijven. Op langere termijn dient met beperking van het aantal bouwpercelen rekening te worden gehouden.

2. bedrijfsbebouwing per bouwperceel;
3. intensieve veehouderij. Uiteraard is de noodzakelijke bebouwing slechts mogelijk binnen het bouwperceel;
4. glastuinbouw, die echter beperkt dient te zijn tot bestaande tuinbouwbedrijven of tot gebieden waarin reeds sprake is van enige concentratie van enkele bedrijven;
5. ontgrondingen ten behoeve van bodemverbetering. Grote blijvende ontgrondingen zijn in het algemeen ongewenst, maar kunnen na afweging van andere belangen, onder voorwaarden betreffende herinrichting worden toegestaan;
6. de realisering, onder bepaalde voorwaarden, van een tweede bedrijfswoning. Bij het toekennen van een tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven dient de technische noodzaak te worden aangetoond en is een zo groot mogelijke binding met het bestaande bedrijf gewenst;
7. agrarische bedrijfsverplaatsing. Dit is overigens slechts toelaatbaar indien dit voor een goed economisch beheer van de gronden noodzakelijk is. Bij de verplaatsing en situering dienen belangen van natuur en landschap mede te worden betrokken in samenhang met de gewenste ontwikkeling.

Agrarisch gebied met landschapsecologische waarde

Deze aanduiding is gegeven aan die gebieden die primair een land- en bosbouwkundige functie hebben doch daarnaast een actuele en/of potentiële landschapsecologische waarde bezitten. Door de bodemgesteldheid en/of de grondwaterhuishouding zal er in deze gebieden veelal sprake zijn van een verwevenheid van de laatstgenoemde waarde met het agrarisch gebruik.

In de gebieden met deze aanduiding is het gewenst, dat:

1. een goede verkaveling van de landbouw met goede relaties tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfsgrond, met name door middel van kavelruil en bedrijfsvergroting wordt bevorderd, waarbij de landschapsecologische structuur gehandhaafd blijft;
2. indien natuur- en landschapshou wordt bevorderd, vooral op gronden met een hoge potentiële waarde, die gepaard gaat met landbouwkundige ontwikkelingen elders binnen het gebied met dezelfde aanduiding of door middel van financiële compensatie;
3. niet-agrarisch grondgebruik, met uitzondering van natuurgebied, geweerd wordt;
4. recreatie, met uitzondering van fiets-, wandel- en ruiterspaden, geweerd wordt. Ook het kamperen bij de boer is niet gewenst;
5. de intensieve veehouderij binnen aanvaardbare perken gehouden wordt. Daartoe dient de maximaal toelaatbare veebezetting omgezet te worden in maximaal toelaatbare bebouwing. De totale oppervlakte van bouwpercelen dient in ieder geval niet groter te zijn dan de totale oppervlakte van bouwpercelen in een zelfde oppervlakte agrarisch gebied;
6. kassenbouw beperkt blijft tot bedrijven met bestaand glas, terwijl er geen nieuwe tuinbouwbedrijven ontwikkeld mogen worden;
7. ontgrondingen ten behoeve van de bodemverbetering niet worden toegestaan. Ontgrondingen voor de steenfabricage zijn bij voorbaat niet uitgesloten, doch zullen nader gewogen moeten worden;

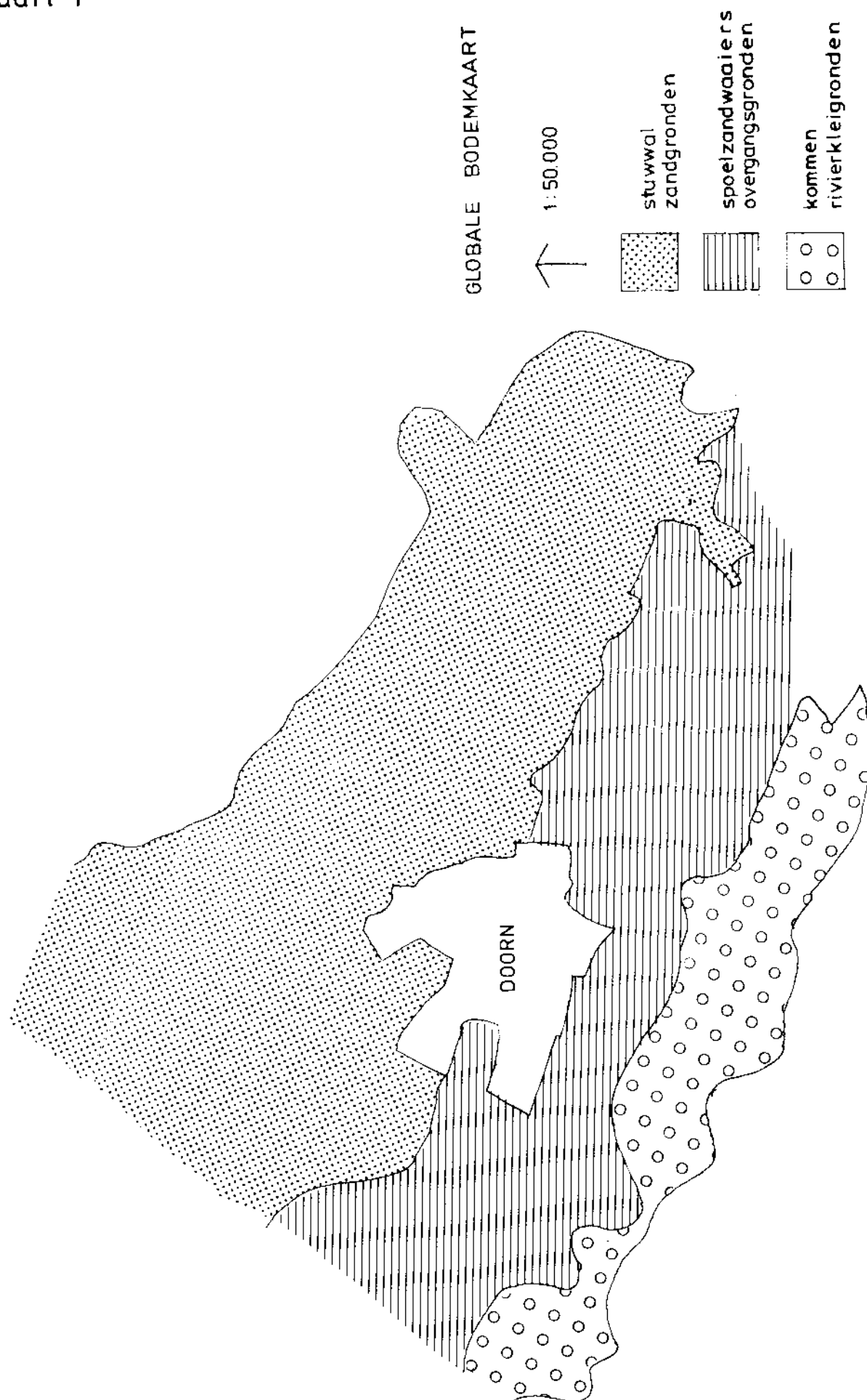
8. indien in een gebied de landschapsecologische kwaliteit vooral gevormd wordt door de aanwezigheid van weidevogels, enkele belangrijke voorwaarden in acht worden genomen, te weten handhaving van de rust en continuering van het huidige bodemgebruik.
Verlagings van peilen van oppervlaktewater zijn in beginsel eveneens ongewenst, doch dienen van geval tot geval te worden beoordeeld op het agrarisch nut in verhouding tot de te verwachten faunistische nivellering;
9. de bosbouw mede afgestemd wordt op ecologische waarden.
Open plekken, gemengde houtopstanden en loofhout dienen zowel gespaard als ontwikkeld worden;
10. geen verbreding van bestaande wegen plaatsvindt. Beslist noodzakelijke nieuwe landbouwwegen dienen in beginsel als doodlopende weg uitgevoerd te worden;
11. kavelgrensbeplantingen zoveel mogelijk gehandhaafd worden dan wel, bij agrarisch noodzakelijke reconstructie, tot grotere beheerbare eenheden worden samengevoegd;
12. de ondernemer de mogelijkheid heeft tot bedrijfsverplaatsing. Dit is overigens slechts toelaatbaar, indien dit voor een goed economisch beheer van de gronden noodzakelijk is. Bij de verplaatsing en situering dienen belangen van natuur en landschap mede te worden betrokken in samenhang met de gewenste ontwikkeling.

1.3. Werkwijze

Het betreft hier een herziening van een bestemmingsplan "Landelijk Gebied", dat al eerder in procedure is geweest. Dit betekent dat het plan in grote lijnen het karakter zal hebben van een aanpassing aan de uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Kroon. Om te kunnen voldoen aan de uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Kroon is nader inventariserend onderzoek nodig. Vooral wat betreft de bestemming "Villa's I" en "Bijzondere doeleinden III" dient onderzocht te worden wat de betekenis is van het landschap ter plekke.

Om een ontwikkelingsrichting voor deze gebieden te kunnen aangeven zal onderzocht moeten worden wat het kader is in meer algemene, landschappelijke zin, voor deze gewenste ontwikkeling. Om die reden wordt er eerst een globale landschappelijke inventarisatie verricht. Hiervoor wordt de geologische ontstaanswijze, de ontwikkeling van het bodemgebruik, de ruimtelijke structuur en de ecologische structuur onderzocht. Op basis van de samenhang tussen deze elementen kunnen de gewenste ontwikkelingen voor het grote geheel worden aangegeven. Deze ontwikkelingen voor het grote geheel fungeren als het ware als een kader, waarbinnen vervolgens ontwikkelingen voor de deelgebieden worden aangegeven.

kaart 1



2. Het landschap

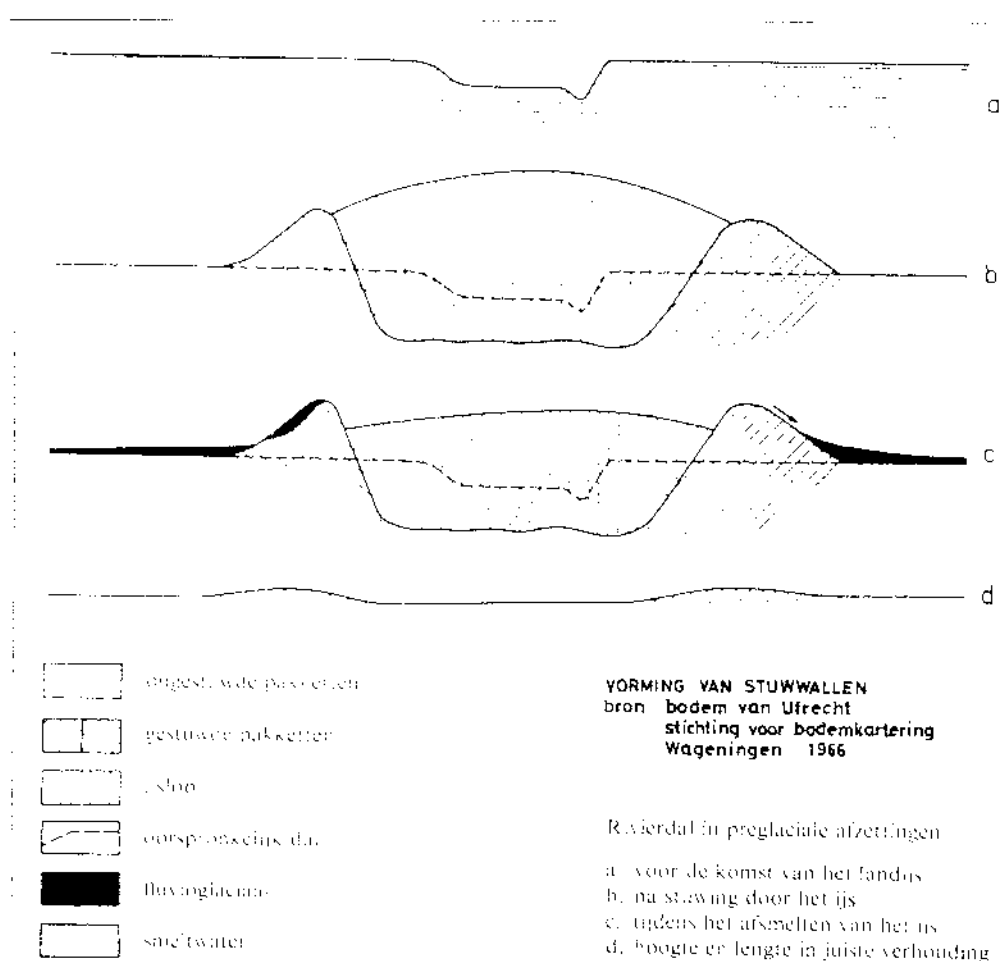
2.1. Inleiding

Doorn is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug.

De Utrechtse Heuvelrug behoort tot het stuwwallen-landschap. In de hierna-volgende beschrijving wordt kort ingegaan op het ontstaan van dit landschap in geologisch opzicht. Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkeling van het bodemgebruik. Een volgende stap is de beschrijving van het landschap voor wat betreft de ruimtelijke en ecologische structuur, aan de hand waarvan een beschrijving volgt van de meest gewenste landschappelijke ontwikkeling.

2.2. Geologische ontstaanswijze (zie kaart 1)

Het stuwwalcomplex, waartoe de Heuvelrug behoort, is ontstaan onder invloed van het landijs, dat in de ijstijd ons land gedeeltelijk overdekte. Voor de komst van het landijs stroomden de Rijn en de Maas naar het noorden. In de Saaliëntijd drong het landijs, vanuit het noorden Nederland binnen. Hierdoor werd het door de rivieren afgezette zandige materiaal opgestuwd tot relatief grote hoogte. De aldus ontstane hoogten, de stuwwallen liggen als langgerekte heuvelrijen langs de randen van de voormalige ijslobben.





Het zand van de stuwwallen, die in dit gebied voorkomen, is overwegend grof. Bij het afsmelten van het landijs stroomde het smeltwater voor een deel over de stuwwallen heen.

In een latere ijstijd werden de hoogteverschillen genivelleerd. Er kwamen toen geen ijsvlaktes meer voor, maar er heersten sneeuwstormen, die het fijne zand deden opwaaien en het verderop afzetten (stuifzanden, dekzanden).

In de warme periodes die volgden werden de hoogteverschillen verder genivelleerd toen het smeltwater de niet bevroren toppen van de heuvels afschuurde en het zand, in de vorm van spoelzandwaaiers, aan de voet van de heuvels werd afgezet. De sedimenten hiervan bestaan uit grof zand en grind. Er zijn overwegend humuspodzolen in ontstaan.

In de tijd dat het dekzand werd afgezet, lag Nederland als gevolg van de lage waterstand in de Noordzee, in de middenloop van de rivieren. Ze hadden een onregelmatig verloop en van een hoofdstroomgeul was nauwelijks sprake. Kleine geultjes wisselden af met zand- of grindbanken. Alleen het grofste materiaal kwam tot afzetting. Voortdurende stijging van de zeespiegel, verband houdende met klimaatverbetering maakte dat Nederland in het mondingsgebied van de grote rivieren kwam te liggen. Er vond een regelmatige afvoer van water plaats, waardoor de verwilderde rivier veranderde in een meanderende. Het water wordt vervoerd door een hoofdstroom. Bij grote afvoer treedt de rivier buiten haar oevers. Door deze overstroming worden de grove delen van het in het water zwevende materiaal het dichtst bij de rivier afgezet. De hoge, natuurlijke oevers, die op deze wijze ontstaan, worden oeverwallen genoemd. Verder van de rivier dus achter de oeverwallen bezonk in een rustiger water het fijne slib. De zogenaamde kommen bestaan uit kalkarme of kalkloze zware klei.

2.3. Ontwikkeling van het bodemgebruik

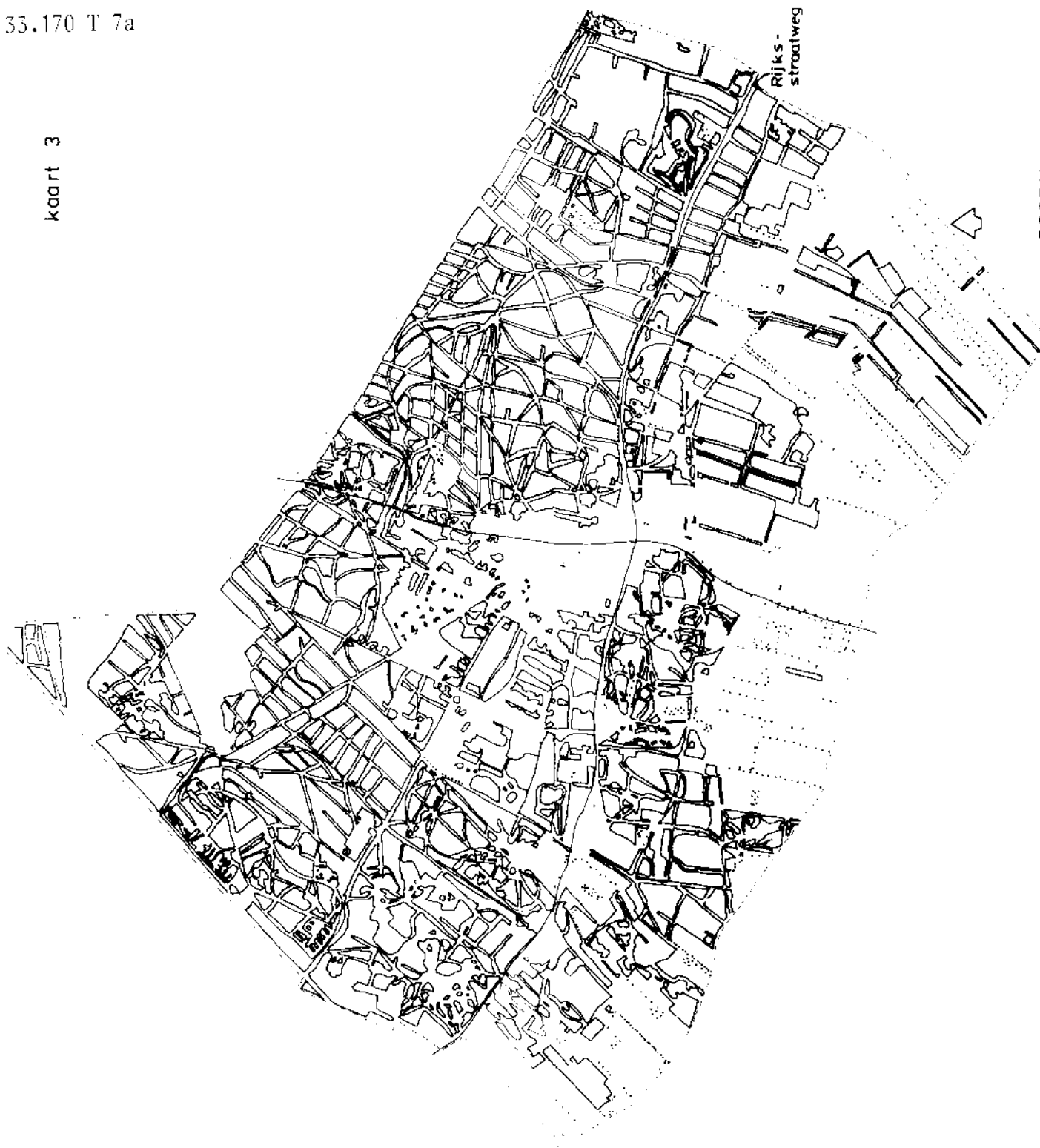
De bewoning van het zandgebied gaat terug tot ver in de prehistorie, maar in de Middeleeuwen is een meer intensieve bewoning in gang gezet.

De bewoning concentreerde zich rond de 5 m hoogtelijn. De weidegronden kwamen lager, de bouwlanden hoger dan de vestigingsbasis te liggen.

Op de nog hoger gelegen "woeste" gronden liet men schapen grazen, waardoor uitgestrekte heidevelden ontstonden. Door het steken van heideplaggen ontstonden op grote schaal zandverstuivingen. Heideplaggen en bosstrooisel werden naar de potstal gebracht en vermengd met mest op het bouwland gebracht. Door deze bemestingswijze hebben de oude bouwlanden meestal een meer dan 50 cm dikke, humushoudende bovengrond.

Rondom de bouwlanden werden houtwallen aangelegd, welke dienden om wild en schapen op afstand te houden.

Met de vestiging van buitenplaatsen in de 18^e en 19^e eeuw kwam de bebossing van de bouwlanden en heiden op gang. Een deel van het bos werd ingericht als parkgebied in Engelse landschapsstijl, met gebogen lijnen en natuurlijke waterpartijen. Het overige deel werd ingericht volgens een strak padensysteem en diende voor de produktie: naaldbossen voor houtproduktie, eikehout voor de looierij.



De ontwikkeling (tot het eind 19^e eeuw) van deze grootscheepse bebossing was afhankelijk van eigendomsverhoudingen. Zo werd het gebied ten oosten van Doorn pas in de tweede helft van de vorige eeuw bebost, omdat het tevoren nog dorps-eigendom was en niet verkocht werd.

Op dit moment zijn er nog maar weinig bouwlanden, een deel werd bebost, een deel werd toegevoegd aan het graslandareaal. Hier en daar komen nog (restanten) houtwallen voor, die duiden op het vroegere bodemgebruik.

2.4. Ruimtelijke structuur

Er zijn een aantal elementen in het landschap, zoals bebouwing, beplanting, wegen, waterlopen e.d. die de ruimtelijke structuur bepalen. Om inzicht te krijgen in de ruimtelijke structuur zijn deze elementen afzonderlijk op kaart gezet. Hierdoor wordt de spreiding van deze elementen over de ruimte en hun onderlinge samenhang duidelijk gemaakt. Er ontstaan verschillende patronen, die bepaalde kenmerkende eigenschappen vertonen.

Hieronder worden verschillende patronen beschreven en waar mogelijk wordt een onderlinge relatie gelegd.

2.4.1. Bebouwing (zie kaart 2)

De bebouwing van Doorn is in hoofdzaak geconcentreerd ten noorden van de Rijksstraatweg en ten westen van de Amersfoortseweg.

Het merendeel van de bebouwing is dus gesitueerd tegen de stuwwal.

De verspreide bebouwing ten zuiden van de Rijksstraatweg bestaat voornamelijk uit boerderijen, en enkele landgoederen.

In het noord-westelijk deel van de gemeente liggen enkele grote complexen recreatiewoningen.

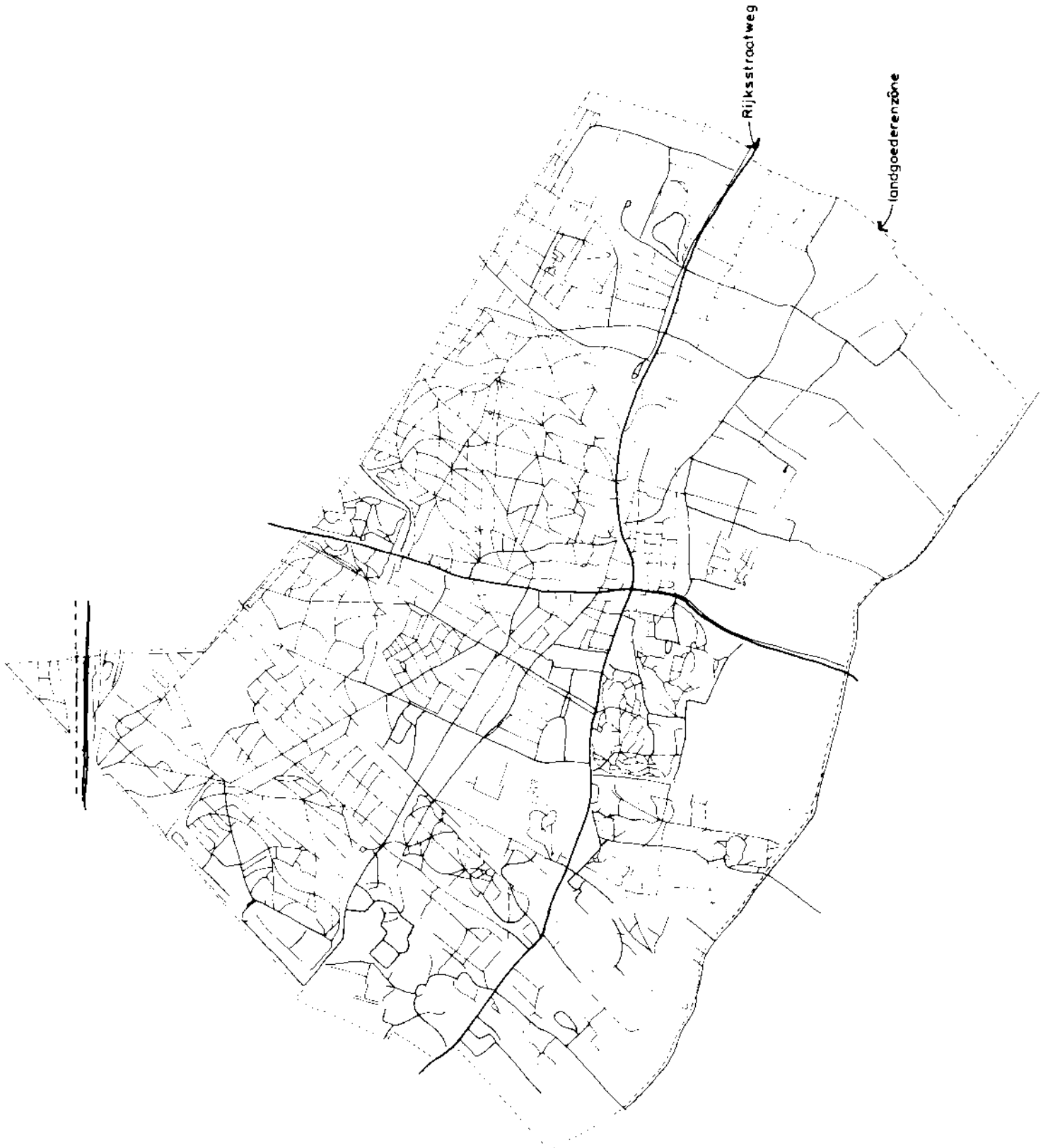
2.4.2. Beplanting (zie kaart 3)

Doorn heeft veel opgaande beplanting. Het merendeel van deze beplanting is ten noorden van de Rijksstraatweg gesitueerd. Met name ten noorden van de Rijksstraatweg vormt het een aaneengesloten geheel. Ten zuiden van de Rijksstraatweg is weliswaar opgaande beplanting, maar deze kenmerkt zich door het voorkomen van veel open ruimtes. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat hier veel landgoederen gesitueerd zijn en bovendien liggen hier enkele akkers, de vroegere oude bouwlanden.

2.4.3. Wegen (zie kaart 4)

Ook de wegen zijn geconcentreerd ten noorden van de Rijksstraatweg, wat samenhangt met de hier aanwezige bebouwing.

De Rijksstraatweg zelf loopt ter hoogte van de 5 m hoogtelijn. De belangrijkste wegen zijn noord-zuid gericht. De secundaire wegen vormen verbindingen hiertussen.



DOORN
WEGEN
bron: top. kaart 1974
schaal 1:50.000

Ten zuiden van de Rijksstraatweg liggen in de landgoederenzone nog enkele wegen. Meer naar het zuiden toe in het overgangsgebied van dekzand naar komgronden komen zeer weinig wegen voor. De wegen die er zijn, lopen vrijwel alleen noord-zuid.

2.4.4. Waterlopen (zie kaart 5)

Waterlopen komen alleen in het uiterste zuiden van de gemeente voor. Verder zijn er enkele vijvers, ook in het zuidelijk deel, die rond de landgoederen liggen.

2.5. Ecologische structuur

Ecologie is de wetenschap, die de wederzijdse relaties tussen levende wezens en hun milieu bestudeert.

In het Kromme Rijn Rapport (KRP) is veel onderzoek verricht in het onderhavige gebied. Er is een waarderingskaart gemaakt met als basis het voorkomen van variatie in begroeiingstypen en abiotische factoren (voornamelijk bodem- en grondwaterstand). Uit het rapport blijkt dat een grote variatie in bodemtypes (bodemeenheden en grondwater) met de daarmee samenhangende variatie in begroeiingstypes bepalend is voor een hoge ecologische waardering. Deze waardering is gebaseerd op de theorie o.a. van Odum, waarin verbanden worden aangetoond tussen variatie, stabiliteit en ouderdom in een oud ecosysteem (kwaliteit) en groei, weinig variatie, dynamiek en produktie in een jong ecosysteem (kwantiteit). Oude systemen zijn intern stabiel, doch kunnen relatief weinig verstoring verdragen, terwijl jonge ecosystemen daar veel beter tegen bestand zijn.

De arme hoge zandgronden worden op zich laag gewaardeerd, doch het belang van hun voorkomen wordt in het KRP-rapport wel onderkend, wanneer het gaat om hun betekenis voor de gradiëntsituatie. Indien de eigenschappen van het hoge milieu (droog, zuur, voedselarm, strooiselrijk) blijvend, onder invloed van neerslag en zwaartekracht, domineren over die van het lage (vochtig, basisch, mineraalrijk, strooiselarm) kunnen er verschillende overgangsmilieus bestaan. De variatie hierin is groter al naar gelang de verschillen tussen het hoge en lage milieu extremer worden. Door de drinkwater onttrekking uit het Heuvelrug-reservoir, en door de peilverlaging is er echter minder sprake van een waterbeweging.

De belangrijkste overgang van de stuwwal naar de komgronden ligt ter hoogte van de Gooyerdijk.

2.5.1. Flora

Op de zandgrond bij Doorn komen vier verschillende begroeiingstypen voor. In vrijwel alle typen zijn te vinden: zomereik, grove den, bochtige smeie, bosbes, rankende helmbloem en stekelvaren (vooral in eiken-dennen en droog eikenbos).



DOORN
WATER
bron: top kaart 1974
schaal 1:50.000



In het dennebos op de droge zure zandgrond op de heuvelrug overheerst de grove den; naast de reeds genoemde soorten komen voor: Amerikaanse vogelkers, struikheide, pilzegge en borstelgras.

In het eiken-dennenbos op de droge zure zandgrond op en aan de voet van de heuvelrug overheersen zomereik en grove den, verder komen voor: beuk, sporkehout, Amerikaanse vogelkers en struikheide.

Het eikenbos op de droge zandgrond op en aan de voet van de heuvelrug benadert qua samenstelling het meest de oude climaxbossen van voor de middeleeuwen. Hier domineren naast eik ook ruwe berk en lijsterbes, verder komen voor gladde witbol en pilzegge.

Het parkbos op droge zandgrond nabij de buitenplaatsen lijkt sterk op het droge eikenbos. Soms kan hier de beuk zo sterk overheersen, dat ondergroei vrijwel geheel ontbreekt.

Deze arme uitgestrekte bossen zijn zeldzaam in Nederland en spelen op grotere schaal een rol in het onderscheid in landschapstypes. Daar het hedendaagse bodemgebruik (moderne rationele landbouw, industrie etc.) meestal verrijking van de bodem met zich meebrengt worden zulke bossen steeds zeldzamer.

Op de zure droge zandgrond op de heuvelrug komt op sommige plaatsen heide voor. Kenmerkende soorten zijn: struikheide, kruipbrem, bochtige smele, schapegras, dopheide, zomereik, grove den en ruwe berk.

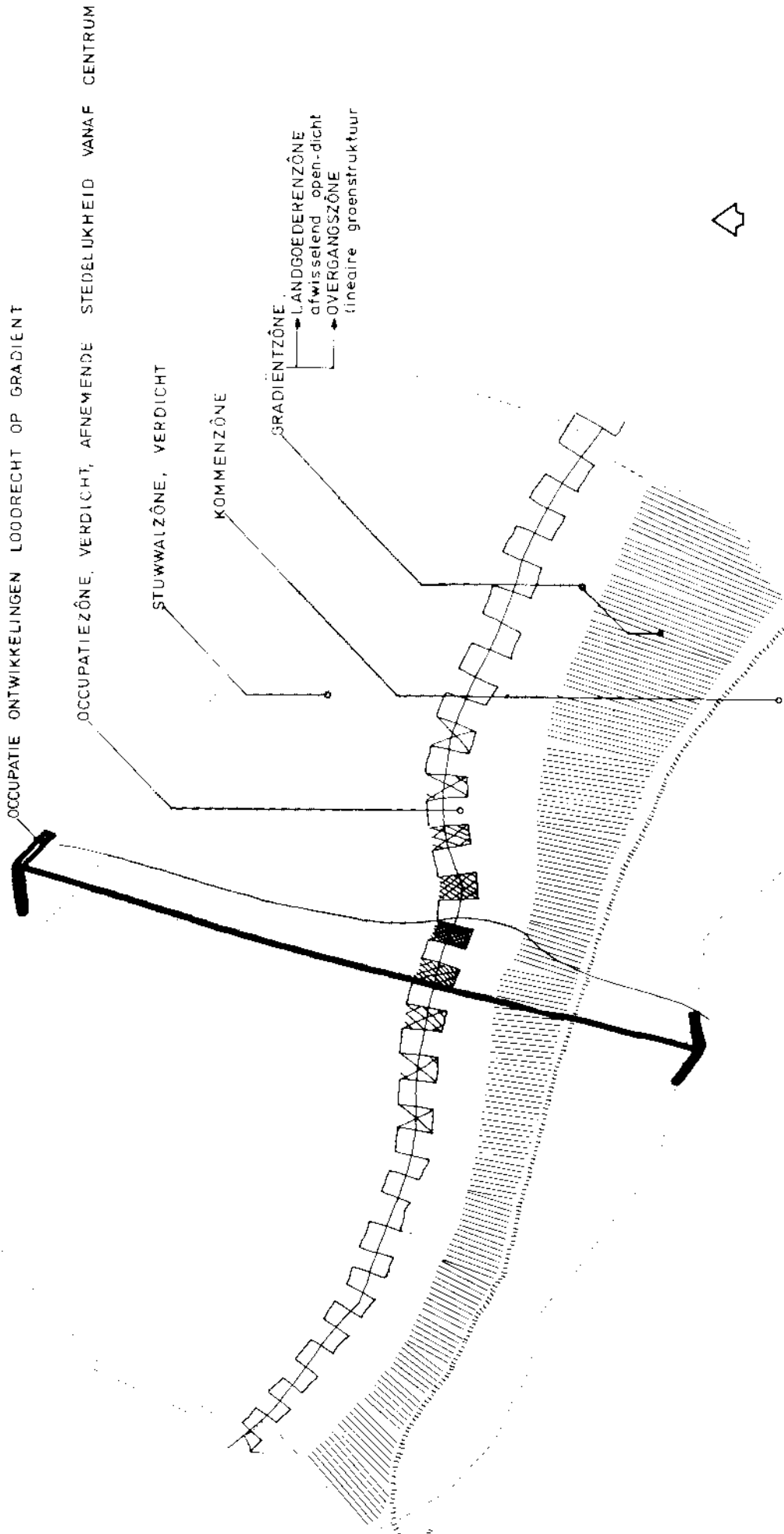
2.5.2. Fauna

Het naaldboutbos heeft een grote faunistische betekenis. Het bos biedt dekking aan grof wild. Bovendien functioneert het naaldbos als schuilplaats en broedplaats voor boomvalk, mees, zwarte specht, appelvink, buizerd, havik en goudhaantje.

2.6. Gewenste landschappelijke ontwikkeling op basis van ruimtelijke en ecologische structuur (zie kaart 6)

De landschappelijke structuur wordt in hoofdzaak bepaald door een stuwwalzone, een occupatiezone, een gradiëntzone en een kommenzone. Behalve de gradiëntzone zijn alle zones te onderscheiden als duidelijke afgesloten eenheden. De gradiëntzone of overgangszone is ook ruimtelijk herkenbaar als een overgangszone. Dat wil zeggen dat er een overgang herkenbaar is van een meer verdichte landgoederenzone naar een meer open komengebied.

Om een duidelijke landschappelijke structuur te kunnen ontwikkelen is het gewenst de landschappelijke structuur zo goed mogelijk herkenbaar te houden. Dit betekent dat ontwikkelingen zich moeten richten op de verschillen, die er bestaan tussen de diverse landschappelijke zones. Voor de diverse zones betekent dit het volgende: ontwikkeling op de stuwwalzone moet gericht zijn op verdere verdichting. Ontwikkelingen in de occupatiezone moeten zoveel mogelijk loodrecht hierop gesitueerd worden.

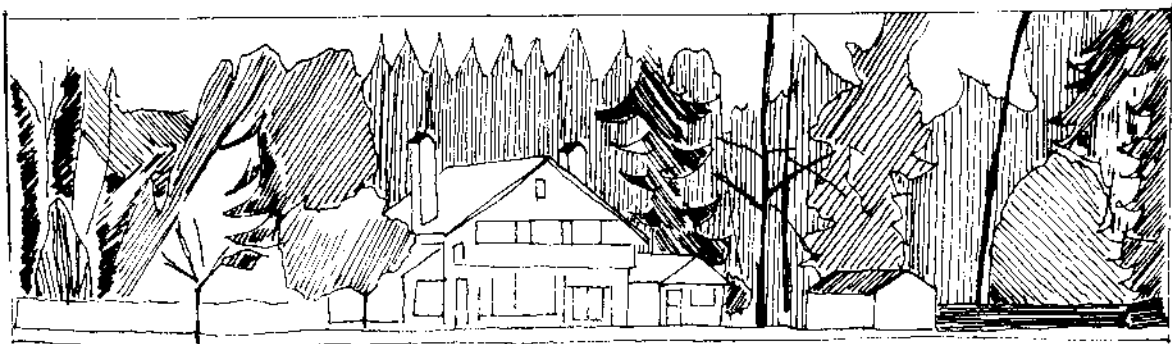


DOORN
GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE
STRUKTUUR
schaal 1:50.000

Bovendien moeten activiteiten, die zich langs de occupatie-as situeren, zich ontwikkelen in de richting van de toenemende stedelijkheid naar Doorn toe. Dit betekent dat stedelijke activiteiten niet op grote afstand van het centrum van Doorn kunnen plaatsvinden.

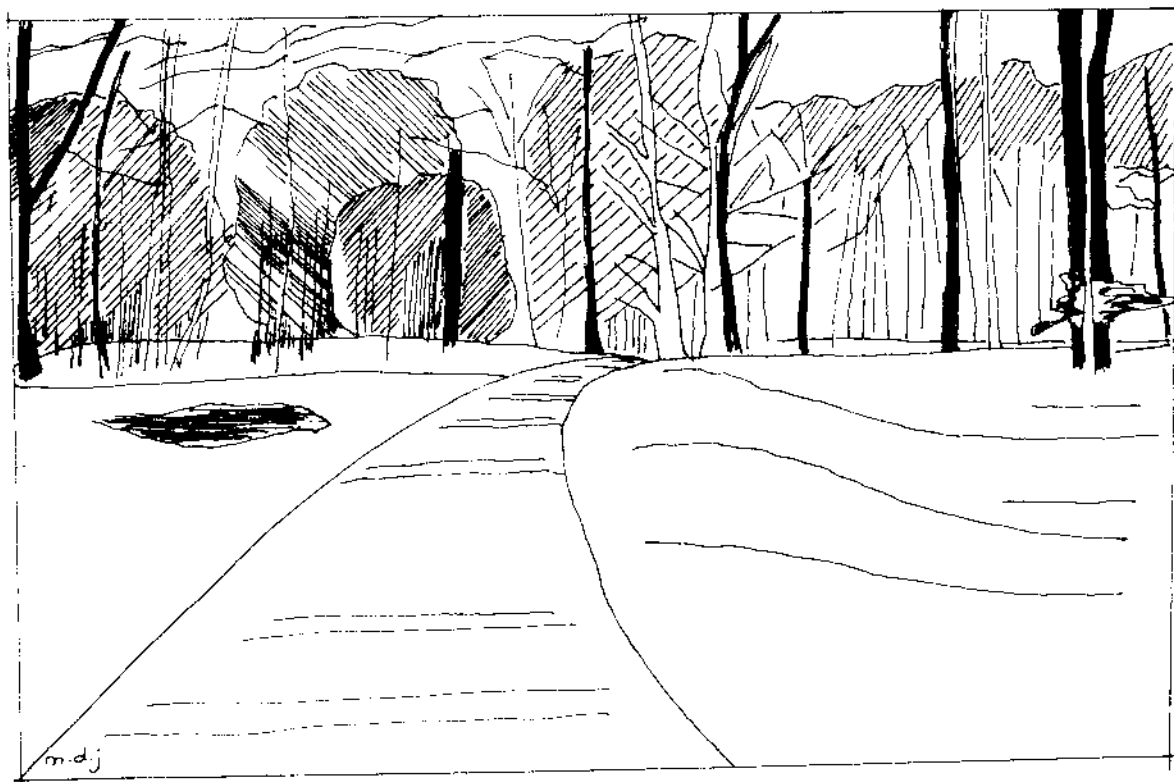
In de gradiëntzone dienen ontwikkelingen eveneens loodrecht op deze zone gesitueerd te worden. Bovendien is het gewenst dat de overgang van de dichte landgoederenzone naar de meer open kommenzone herkenbaar wordt. Dit is te bewerkstelligen door een lineaire groenstructuur na te streven, b.v. door het beplanten van wegen die noord-zuid gericht zijn.

Ontwikkelingen in het kommengebied (laaggelegen uit klei bestaand gebied ten zuiden van de landgoederenzone) moeten zoveel mogelijk gericht zijn op het open houden van dit gebied.



m.d.j

Landhuizengebied: open en gesloten ruimtes.



m.d.j

Beukenrode: bos en hoogteverschillen.

3. Beschrijving en gewenste ontwikkeling van enkele deelgebieden

3.1. Landhuizen

Het gebied met bestemming landhuizen ligt in de gradiëntzone ten zuiden van de occupatiezone, en heeft ook duidelijke kenmerken van deze overgangszone. Dit gebied wordt gekenmerkt door open weidegronden en gesloten bosgebieden. Ontwikkelingen in deze zone moeten zich richten op dit verschil in open en dichte ruimten. Bovendien moeten ze zich loodrecht op de gradiënt ontwikkelen.

Om een nauwkeurige bestemming te kunnen geven is de aanwezige bebouwing geïnventariseerd. Bij uitbreiding van de bebouwing zal rekening moeten worden gehouden met deze gradiënt. Door ruime bouwkavels aan te geven en het overig gebied te bestemmen tot bosgebied wordt ingespeeld op de kenmerken van de overgangszone.

3.2. Bijzondere doeleinden I en III

Tot de bijzondere doeleinden behoren Beukenrode, Hydepark, Nieuw Ruimzicht, Roosevelthuis, terrein ten westen en ten zuidwesten van Dennenoord en Boswijk.

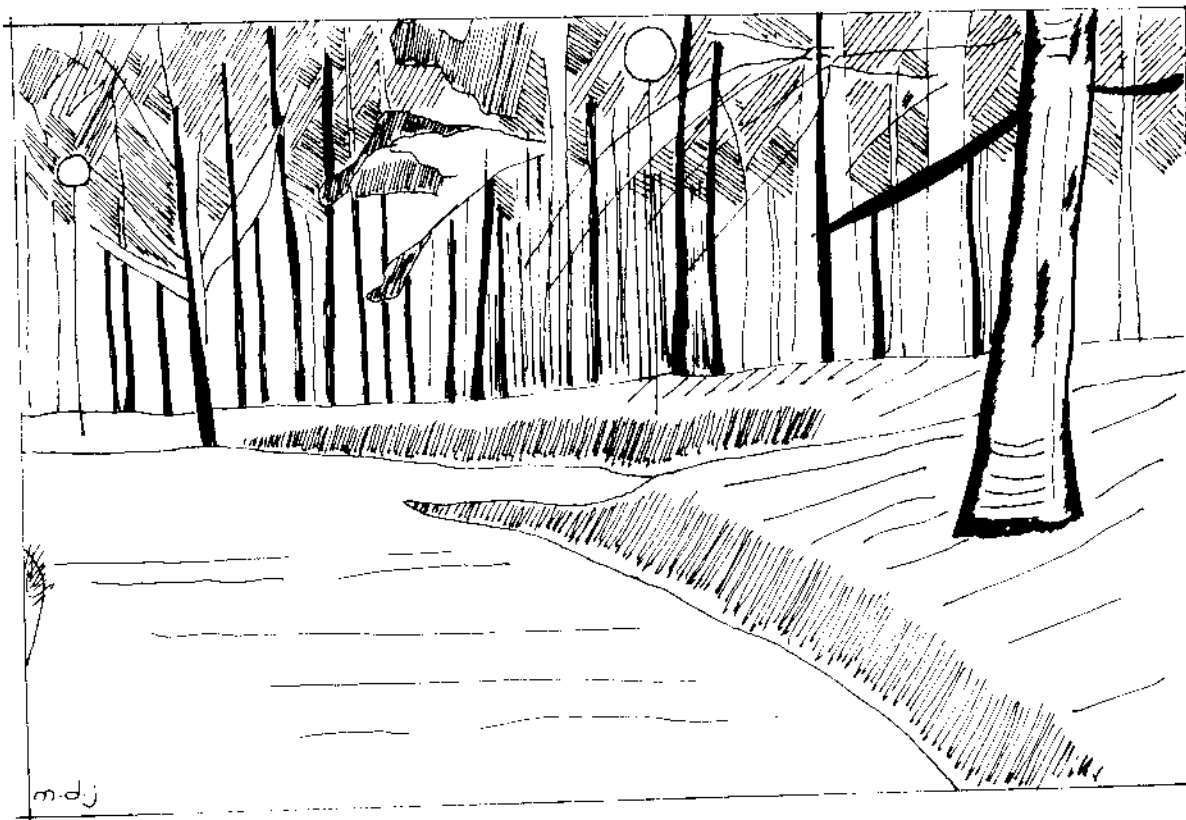
3.2.1. Beukenrode, Hydepark, Nieuw Ruimzicht, Roosevelthuis

Dit gebied ligt in de zone van de stuwwal, iets boven de occupatiezone en op enige afstand van het centrum van Doorn. Het gebied wordt gekenmerkt door vele hoogteverschilletjes. Het gebied heeft aan de zuidkant een bosachtig karakter.

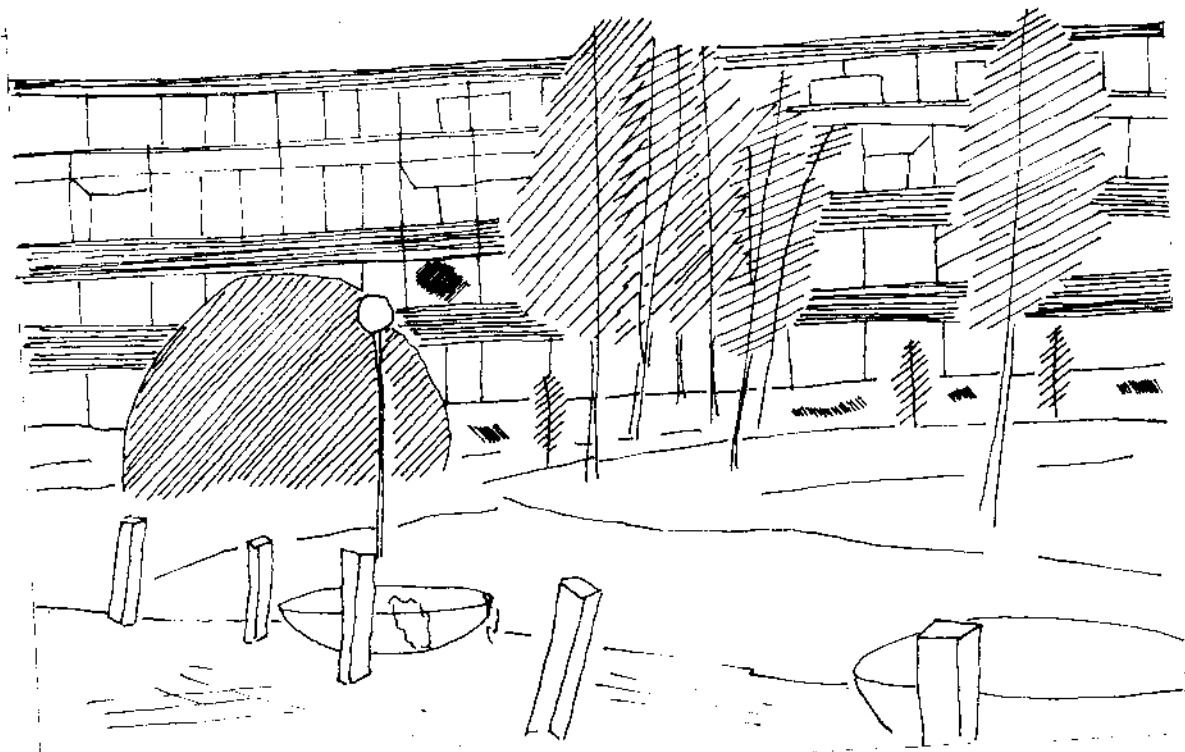
Dit gebied heeft een bosachtig, parkachtig karakter. Het park is aangelegd volgens de Engelse landschapsstijl, waarbij zichtlijnen, grote boomgroepen en waterpartijen het karakter bepalen (zie 2.3. ontwikkeling bodemgebruik). Ontwikkelingen in deze gebieden moeten gericht zijn op verdichting door middel van niet-stedelijke activiteiten. Dit betekent dat buiten de bouwkavels het gebied de bestemming bosgebied dient te krijgen. Bovendien dienen ontwikkelingen rekening te houden met het karakter van het gebied, zoals de grote boomgroepen, waterpartijen. Het vrijhouden van de zichtlijnen is een belangrijke eis waarmee het karakter van het gebied kan worden behouden.

3.2.2. Het terrein ten zuiden en zuidwesten van Dennenoord

Dit terrein ligt in het landgoederendeel van de gradiëntzone. Het gebied wordt gekenmerkt door een bosachtig karakter, waarin enkele villa's zijn gelegen. Ontwikkelingen in dit gebied moeten gericht zijn op een verschil in open en dichte ruimtes. Bovendien is een situering loodrecht op de gradiënt gewenst. Het gebied dient de bestemming bosgebied te krijgen, waarin bebouwing is opgenomen.



Ruimzicht: bos en hoogteverschillen



Boswijk: 4 verdiepingen flats.

3.2.3. Boswijk

Het gebied van Boswijk ligt in het landgoederendeel van de gradiëntzone. Het gebied is vrijwel geheel volgebouwd met verzorgingsflats van vier verdiepingen hoog. Bovendien zijn er voor de bewoners de bijbehorende voorzieningen aanwezig. Een aanpassing aan de feitelijke situatie is hier gewenst. Dit betekent dat het gebied een bestemming heeft gekregen die de woonbebouwing legaliseert.

4. Beschrijving van de juridische aspecten van de herziening

1. Procedurele aspecten

Deze herziening is een herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied dat op 24 september 1973 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Ten behoeve van een goed ruimtelijk orderingsbeleid zijn in de afgelopen jaren reeds twee partiële herzieningen van dit bestemmingsplan in procedure genomen.

De eerste herziening heeft betrekking op de situering van een woonwagencentrum aan de Gooyerdijk. Dit plan was noodzakelijk omdat het bestemmingsplan Landelijk Gebied niet voorzag in een dergelijke bestemming, terwijl die wel op kortere termijn gerealiseerd zou moeten worden.

De tweede herziening betreft de Recreatieterreinen die in het buitengebied van Doorn gesitueerd zijn. Voor deze herziening werd een apart plan gemaakt, omdat het huidige gebruik van deze gebieden niet overeenkwam met de feitelijke bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bovendien was er voor de uitvoering van een passend recreatiebeleid een gedetailleerd bestemmingsplan nodig. Daarnaast is nog een terrein uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied gelicht, het bedrijfsterrein Maarsbergseweg. Hiervoor wordt een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt, omdat de oplossing van de problemen rond dit terrein en de huidige eigenaar het transportbedrijf Intrado B.V. versneld zou kunnen worden door een apart bestemmingsplan en een hierop vooruitlopende anticipatie-procedure.

Tenslotte is er nog het door de Kroon reeds buiten de goedkeuring van het plan Landelijk Gebied gehouden bestemmingsplan "Maarten Maartenshuis".

Anders dan deze - uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied gelichte plannen - richt dit plan zich op een integrale aanpak van de problematiek waardoor na het van kracht worden van deze herziening voor het gehele Landelijk Gebied (met uitzondering van de eerder genoemde gebieden) een bestemmingsplan met alle daarbij behorende voorschriften en bestemmingen van kracht is.

Omdat de artikelen en kaartgedeelten waaraan door Gedeputeerde Staten of de Kroon goedkeuring is onthouden nooit juridische betekenis gehad hebben, betekent niet opnemen in deze herziening dat het betreffende voorschrift nooit bestaan heeft en wel opnemen dat het artikel dan rechtskracht gaat verkrijgen.

2. De aanpassingen van het plan

De aanpassingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van 1973 die bij deze herziening worden aangebracht zijn van verschillende aard. Enerzijds zijn er aanpassingen vanwege op formele gronden afgekeurde delen van het bestemmingsplan, die met inachtneming van de uitspraak van de Kroon en overige jurisprudentie aangepast kunnen worden, zoals delen van de voorschriften. Daarnaast is aan delen van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden (b.v. bijzondere doeleinden I) omdat te weinig onderzoek was verricht naar de bestemming, zodat dit onderzoek naar de mogelijke inrichtingswijzen van de bestemming bij deze herziening plaats moest vinden.

Eenzelfde nader onderzoek moest verricht worden naar die delen van het plan, waaraan goedkeuring is onthouden vanwege strijdigheid met het streekplan, zoals de bestemming villa's I, waaraan een nieuwe bestemming moest worden gegeven met inachtneming van de bovengenoemde uitspraken.

Naast deze op grond van uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Kroon noodzakelijke aanpassingen is het plan ook gewijzigd op ondergeschikte punten vanwege de feitelijke toestand, zoals de gevolgen van de toepassing van de milieuwetgeving bij agrarische bedrijfsactiviteiten.

3. Artikelsgewijze toelichting

Hoewel aan artikel 1, de leden a en b geen goedkeuring was onthouden, zijn deze in de herziening toch opgenomen om aan te geven dat na deze herziening dit plan en het plan van 1973 één bestemmingsplan vormen.

Artikel 1 lid j en k is gewijzigd naar aanleiding van de uitspraak van de Kroon inzake het onderscheid tussen normale agrarische bedrijfsvoering en veredelingsactiviteiten. De definitie van bestaande bouwwerken in artikel 1 lid r is aangepast aan de Kroonuitspraak, inzake het tijdstip waarop een bouwwerk als bestaand kan worden aangemerkt. Toegevoegd zijn de begrippen detailhandel en zichtlijn, nodig vanwege de bestemmingen woonpark resp. bijzondere doeleinden I. In verband met de onthouding van goedkeuring aan de leden 2 van de artikelen 37 en 38 is de wijze van meten van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan artikel 2 toegevoegd.

Aan de artikelen 3 en 5 (bijzondere doeleinden I en III) is goedkeuring onthouden omdat onvoldoende regels gegeven waren volgens welke deze bestemmingen uitgewerkt moesten worden.

Op grond van nader landschappelijk onderzoek zijn regels opgenomen op welke gedeelten van de terreinen en onder welke (landschappelijke) voorwaarden gebouwd mag worden. Op deze wijze wordt voldaan aan artikel 13A lid 2 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening inzake de detaillering van op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken bestemmingen.

Bij de bestemming bijzondere doeleinden II is in lid 3 de regeling van bestaande bouwwerken in overeenstemming gebracht met de definitie daarvan in artikel 1, lid r. Aan het vierde lid was goedkeuring onthouden, omdat het daarin opgenomen bouwperceel niet op de kaart voorkwam. Dit artikelgedeelte is niet opnieuw opgenomen, omdat door de bijkomende eis dat het gebied tenminste 25 ha groot moet zijn, in feite geen extra bouw mogelijkheden aanwezig waren.

Aan de mogelijkheid om op gronden, bestemd tot Bijzondere Doeleinden V ten behoeve van instellingen, het bebouwingspercentage van 5 naar 70% te verhogen werd door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden, omdat het onjuist wordt geacht dat de toegelaten bebouwing afhankelijk wordt gesteld van de toevallige eigenaar. Deze regeling is dan ook niet meer in de herziening opgenomen, zodat het bebouwingspercentage op 5 gehandhaafd blijft.

Bij de bestemming "Agrarisch gebied met bebouwing", het zogenaamde agrarisch bouwperceel, is door de Kroon goedkeuring onthouden aan de bepaling dat na vrijstelling van burgemeester en wethouders een gedeelte van het bouwperceel gebruikt zou mogen worden voor veredelingsactiviteiten. De noodzaak om in eerste aanleg veredeling te verbieden, was volgens de Kroon onvoldoende aangetoond. In deze herziening wordt een onderscheid gemaakt tussen agrarische bedrijven die voor een onderdeel gebruikt mogen worden voor veredelingsactiviteiten en bedrijven die, na vrijstelling van burgemeester en wethouders, geheel mogen worden ingericht voor dierveredelingsactiviteiten.

Dit onderscheid is aangebracht, omdat de percelen, waarop slechts als onderdeel van de bedrijfsvoering veredelingsactiviteiten zijn toegelaten, ten noorden liggen van de bossen van Nederlangbroek, die in het Kromme Rijn Rapport als waardevol zijn aangemerkt. Omdat door die veredeling (die overigens bij bestaande agrarische bedrijven volgens de Kroon jurisprudentie niet volledig mag worden uitgesloten) nogal wat verrijking optreedt van grond en grondwater én de ondergrondse waterstroom hier noord-zuid is gericht, zijn de veredelingsactiviteiten in dit gebied aan banden gelegd om een vervuiling van de parkbossen van Nederlangbroek met voedselrijk water zoveel mogelijk tegen te gaan. Ook in het Streckplan Utrecht-Oost is een dergelijke godachtengang terug te vinden. Een bouwperceel mag geheel voor intensieve veehouderij worden ingericht, na vrijstelling door burgemeester en wethouders, indien het aan alle zijden omsloten wordt door gronden met de bestemming "agrarische doeleinden zonder bebouwing". In de gebieden waar beperkingen aan de intensieve veehouderij worden gesteld, mag de intensieve veehouderij slechts een onderdeel (minder dan 50%) van een agrarisch bedrijf zijn. Dit onderdeel wordt aan de hand van de volgende maatstaven bepaald:

- de oppervlakte aan bebouwing die de intensieve veeteelt inneemt ten opzichte van de overige bedrijfsbebouwing;
- het aantal Standaard Bedrijfs-eenheden van de intensieve veeteelt ten opzichte van de overige agrarische bedrijfsvoering;
- de voor de intensieve veeteelt gevraagde arbeidsintensiteit.

Bij het verlenen van bouwvergunning vragen burgemeester en wethouders de Hoofdingenicur-directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer om advies inzake de hoeveelheid veredeling ten opzichte van de overige agrarische bedrijfsvoering.

Omdat de Kroon de regeling van toelaten van agrarische bedrijfsbebouwing met gebruikmaking van de Standaard Bedrijfs-Eenheden-methode niet acceptabel achtte, verviel de vrijstellingsbevoegdheid voor een tweede dienst-

woning. De regeling voor een tweede dienstwoning is opnieuw opgenomen. Toetsingscriterium is daarbij dat deze noodzakelijk moet zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen. Daar wordt onder verstaan, dat:

- de doelmatige voortzetting van het bedrijf bedreigd wordt door het ontbreken van huisvestingsmogelijkheden voor een tweede arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond, of
- de bedrijfsomvang en de voor het bedrijf benodigde arbeid een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten, of
- er dringende sociaal-economische redenen aanwezig zijn die in belangrijke mate mede bepalend zijn voor de mogelijkheden tot een volwaardige bezetting van het bedrijf.

Door Gedeputeerde Staten werd om formele redenen goedkeuring onthouden aan de vrijstellingsbepaling voor een hoogte van silo's tot 20 m. Hieraan is alsnog aandacht geschonken.

Bij de bepaling van de hoogte en grootte van de bedrijfsgebouwen levert met name de hoogte van de silo's problemen op.

Van groot belang is de wisselwerking die er bestaat tussen landbouw en landschap. Het landschap geeft een ruimtelijke afspiegeling van het functionele gebruik, terwijl dit functionele gebruik zich ontwikkeld heeft in relatie tot de structuur (bodem, water, infrastructuur en dergelijke) van het landschap. Er is dus een duidelijke wisselwerking tussen het een en het ander. Het een kan ook niet zonder het ander bestaan.

Een belangrijk aspect in deze samenhang is, dat er voortdurend ontwikkelingen plaatsvinden, die invloed op elkaar uitoefenen. Er is dus sprake van een dynamische situatie. Er moet uitgaande van deze dynamische situatie ruimte worden gelaten voor functionele ontwikkelingen, omdat er anders een verpaupering van het landschap optreedt. Met andere woorden, indien het beeld van het landschap niet gedragen wordt door een gezond functioneel gebruik, treedt er een verpaupering op van het landschap.

Vanuit de agrarische bedrijfsvoering zijn er op basis van functionele/economische uitgangspunten ontwikkelingen gaande, die nieuwe elementen aan het landschap zullen toevoegen. Een belangrijke ontwikkeling in deze is de opslag van ruwvoer in torensilo's. Vanuit functionele, technische en bedrijfseconomische overwegingen zijn hoogtes van 10 tot 25 meter gewenst. Per bedrijf(ssituatie) is er een optimale hoogte te berekenen.

Indien we deze hoogtes in relatie brengen tot de landschappelijke opbouw van het gebied, dat gekenmerkt wordt door een kleinschalige opbouw (bossen en landgoederen) kan gedacht worden aan een hoogte van 15 m. Deze hoogte levert, enkele uitzonderingsgevallen daargelaten (waarvoor een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen), voor landbouwkundig gebruik weinig belemmeringen op. Tevens vindt een afstemming plaats op de landschappelijke opbouw.

De bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing" is vanwege een aanwijzing van Gedeputeerde Staten bij hun besluit inzake het bestemmingsplan "Landelijk gebied" aangevuld met de bepaling, dat de gronden tevens bestemd zijn voor de handhaving van de landschappelijke waarden.

Gedeputeerde Staten hebben vanwege het ontbreken van objectieve criteria goedkeuring onthouden aan de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om binnen de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke waarden" (artikel 12) vrijstelling te verlenen voor een eenvoudige schuilgelegenheid voor vee. Deze regeling is in aangepaste vorm opnieuw opgenomen.

De nadere eisen, opgenomen onder andere in de artikelen 12, 13 en 14, inzake de afmeting en situering van gebouwen, alsmede de erfbeplanting, waaraan door de Kroon en Gedeputeerde Staten goedkeuring werd onthouden vanwege het ontbreken van objectieve regels, zijn niet opnieuw opgenomen omdat deze regelingen te vergaande beperkingen op zouden kunnen leggen aan de eigenaar van de grond, dan wel in strijd met geldende jurisprudentie.

De artikelen 13 en 14 zijn gewijzigd in de bestemmingen "erf" en "bedrijfs-terrein", omdat de recreatiegebieden reeds in het ontwerp-bestemmingsplan "recreatieterreinen" geregeld worden.

Om formele redenen is aan de bebouwingsmogelijkheid binnen de bestemming "Land-goed met museum" goedkeuring onthouden. Met inachtneming van het Koninklijk Besluit is deze bepaling aangepast.

De Kroon heeft goedkeuring onthouden aan het eerste lid van artikel 22 (riool-waterzuiveringsinstallatie), omdat niet duidelijk was op welke wijze de daarin genoemde "functionele en bij het karakter van de streek passende beplanting" kon worden afgedwongen. Bepaald is nu dat een strook van 5 m breed vrij moet blijven van bebouwing ten behoeve van opgaande beplanting.

Artikel 23 (tuin) lid 2 en 3 is aangepast aan de regeling in het bestemmingsplan Maarbergscheweg.

Aan de omschrijving van de bestemming kleinindustrie was goedkeuring onthouden, omdat niet duidelijk was gemaakt wat daaronder moet worden verstaan. Door opname in de begripsbepalingen is hieraan tegemoet gekomen.

Aan de bestemming villa's I is goedkeuring onthouden, omdat geen woningen meer bijgebouwd mogen worden in dit gebied. Deze bestemming is onderverdeeld in de bestemmingen landhuizen, bijzondere doeleinden II en bosgebied III, waardoor de lokatie van het hoofdgebouw wordt vastgelegd en enige mogelijkheid tot erfbebouwing wordt gegeven.

De bestemming woonpark legaliseert het park "Boswijk". Beide gebieden zijn op een apart blad van de kaart op een grotere schaal aangegeven dan de rest van het plangebied.

Artikel 25 lid 2 is vereenvoudigd, omdat de eengezinshuizen in de herziening op een schaal 1:2500 geregeld zijn, waardoor een nauwkeuriger aanduiding met tuinen en erven mogelijk was.

Aan artikel 27 lid 2 sub b is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten om formele redenen. Omdat de schaal (1:10.000) van de plankaart het onmogelijk maakt en er overigens ook geen aanleiding bestaat om de precieze situering te regelen, wordt dit artikel niet verdor aangepast.

Opgenomen zijn de bestemmingen "stal" en "schuur", die voorkomen op het aanvankelijk tot "kleinindustrie" bestemde perceel gelegen aan de Driebergsestraatweg. Ook deze verfijning is mogelijk geworden door het aangeven op een andere schaal. Hetzelfde geldt voor de artikelen 30A, 30B en 31A.

Bij de bestemming wegen (artikel 30) zijn de afstandscriteria geschrapt evenals de verwijzing daarnaar in diverse artikelen, mede omdat deze bepaling in verband met bestaande bebouwing problemen kan opleveren en de bescherming van het doel waarvoor deze was opgenomen zonodig ook door andere wetgeving kan worden overgenomen.

Aan de leden 2 van de artikelen 37 en 38 is door de Kroon goedkeuring onthouden omdat geen maximum bouwhoogte was aangegeven. Aan deze bepaling is tegemoet gekomen. De bevoegdheid om de bestemming zanderij te kunnen wijzigen in recreatieve doeleinden, waaraan wegens het ontbreken van objectieve regelen door de Kroon goedkeuring was onthouden, is niet opgenomen omdat zulks enerzijds strijd zou kunnen opleveren met de uitgangspunten van het Streekplan en anderzijds omdat, indien het terrein daartoe ingericht zou worden, dat het beste begeleid kan worden middels een nieuw bestemmingsplan.

Toegevoegd is een artikel dat detailhandel in ruitersportartikelen mogelijk maakt op het terrein aan de Driebergsestraatweg, dat voor kleinindustrie bestemd is geweest. Detailhandelsactiviteiten zijn veelal minder gewenst buiten de stedelijke omgeving, maar deze vorm van detailhandel heeft een sterke binding met het buitengebied. Naar analogie van de nota "economische activiteiten en bestemmingsplanvoorschriften, herziening november 1979" is de aard van de toelaatbare detailhandel nauwkeurig omgrensd, teneinde andere ongewenste detailhandelsvormen uit te sluiten.

De regeling inzake de waterwingebieden (artikel 39) is in de tekst aangepast. De kaart is niet aangepast aan de situatie na het van kracht worden van de nieuwe provinciale verordening grondwater- en bodembescherming, omdat ook met de "oude" grenzen de belangen van de waterwinning voldoende veilig gesteld zijn en de betrokken plangedeelten niet in procedure zijn. Alvorens een vergunning voor een andere, in deze gebieden gelegen bestemming, goedkeuring mag worden verleend, moet een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten ontvangen zijn. Deze instantie verleent ook overigens ontheffing ten behoeve van de waterwingebieden.

De Kroon acht het noodzakelijk dat in artikel 40 de verbodsbepaling op gebruik van de grond wordt aangevuld met een algemene verbodsbepaling. Met inachtneming daarvan is dit artikel herzien. Door de redactie van artikel 40 lid 2 sub a is bepaald dat burgemeester en wethouders geen vrijstelling op grond van artikel 21 van de kampeerwet kunnen verlenen voor kamperen op een boeren erf.

De Kroon was van mening dat een gedeelte van artikel 41 overbodig was te achten. Dit artikel is derhalve niet aangepast.

Het criterium in lid 3 van artikel 42 inzake aanlegvergunningen zou ertoe hebben geleid, dat elke aantasting van de waarden van het plangebied, hoe gering ook, zou hebben geleid tot weigering van de aanlegvergunning, waardoor in feite een niet gemotiveerd aanlegverbod zou bestaan. Dat is niet geoorloofd. De leden 1, 2 en 3 van dit artikel zijn herzien met inachtneming van deze en overige opmerkingen en de geldende jurisprudentie.

Aan lid 1 onder b en c van de algemene vrijstellingsbepaling (artikel 44) werd om formele redenen goedkeuring onthouden. Deze bepalingen zijn herzien. Hetzelfde geldt voor het derde lid onder a.

Het eerste lid van artikel 45 werd buiten de goedkeuring gehouden, omdat er onvoldoende objectieve regelen aanwezig waren. Dit artikel is overigens ingrijpend gewijzigd, niet alleen wordt de mogelijkheid opengesteld nieuwe agrarische bouwpercelen op te richten tot een maximum van 1 hectare, tevens wordt de mogelijkheid geopend dat bestaande agrarische bedrijven, indien zij door de toepassing van de milieuwetgeving geen veredelingsactiviteiten kunnen ontplooiën, zij deze middels een uitbreiding van het bouwperceel met ten hoogste $\frac{1}{4}$ ha toch zullen kunnen uitoefenen. Op deze wijze wordt, vooruitlopend op een algehele herziening vanwege de agrarische problematiek, de mogelijkheid geopend tegemoet te komen in nijpende gevallen.

Omdat voor deze herziening geen hernieuwde inventarisatie van agrarische bedrijven heeft plaatsgevonden is eveneens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bouwpercelen te wijzigen in de bestemmingen "Agrarisch gebied zonder bebouwing" of "Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde", "Eengezinshuizen", "Erf" en "Tuin" indien het agrarische bedrijf zijn bedrijfsmatige agrarische activiteiten heeft beëindigd.

Mede vanwege de onthouding van goedkeuring aan de artikelen 3 en 5 is aan artikel 46, uitwerking van het plan, goedkeuring onthouden. Dit artikel is in samenhang met de regeling van de bestemmingen Bijzondere Doeleinden I en III opnieuw opgesteld.

Aan de overgangsbepalingen (artikel 47) is door de Kroon goedkeuring onthouden, omdat geen regeling aanwezig was dat minder strijdig gebruik dan het bestaande strijdige gebruik toegestaan was. Deze bepaling is aangepast en geheel in overeenstemming gebracht met de geldende jurisprudentie.

Geraadpleegde literatuur

1. Streekplan Utrecht-Oost, februari 1978.
2. Bodem van Utrecht, Stichting voor bodemkartering, Wageningen 1966.
3. Bodemkaart voor Nederland, blad 39 west, 39 oost
Stichting voor bodemkartering 1973.
4. Het Kromme-Rijnlandschap, een ecologische visie, Stichting Natuur en Milieu, 1974.
5. Ontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied, 2e partiële herziening (recreatie-terreinen) 1980.
6. E.P. Odum: The strategy of ecosystem development, 1969.