



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

# **Nota Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Centrum'**

**Beantwoording van vooroverlegreacties, inspraakreacties &  
ambtshalve wijzigingen**

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Het plangebied .....	4
1.2	Inhoud van deze nota.....	4
2	Procedure .....	5
3	Wettelijk overleg .....	6
3.1	Inleiding .....	6
3.2	Provincie Utrecht .....	6
3.3	Veiligheidsregio Utrecht.....	8
3.4	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.....	8
4	Inspraakreacties .....	9
4.1	Inspraakreactie 1 .....	9
4.2	Inspraakreactie 2 .....	10
4.3	Inspraakreactie 3 .....	11
4.4	Inspraakreactie 4 .....	13
4.5	Inspraakreactie 5 .....	16
4.6	Inspraakreactie 6 .....	17
4.7	Inspraakreactie 7 .....	18
5	Ambtshalve wijzigingen .....	25
5.1	Inleiding .....	25
5.2	Wijzigingen in de begrippen.....	25
5.3	Mantelzorg en bedrijfswoningen.....	25
5.4	Dakkapellen.....	25
5.5	Specificeren functies Centrum, Gemengd en Maatschappelijk.....	25
5.6	Hogere categorie horeca .....	26
5.7	Wonen op de begane grond .....	26
5.8	Woningsplitsing.....	26
5.9	Kantoren tot maximaal 1500 m <sup>2</sup> .....	27
5.10	Beroep en bedrijf aan huis algemeen .....	27
5.11	Beroep en bedrijf aan huis in de bestemming Gemengd .....	27
5.12	Bijbehorende bouwwerken.....	27
5.13	Invoegen van Dorpstraat 73 (Kraanterrein/ Slokkerterrein).....	28
5.14	Parkeren algemeen .....	28
5.15	Zonnepanelen in veldopstelling .....	28
5.16	Afwijking isoleren van een gebouw.....	29
5.17	Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken .....	29
5.18	Bed en breakfast maximum oppervlakte.....	29
5.19	Afwijking bergingen voor de voorgevel.....	30
5.20	Bijzondere woonvormen en kamerbewoning.....	30
5.21	Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen.....	30
5.22	Bestemming Tuin naar Verkeer ter plaatse van Parkaan 11a .....	31
5.23	Onbrekende bouwvlakken .....	31
5.24	Aanpassen bouwvlakken en maatvoering wegens verleende vergunning .....	32
5.25	Aanpassen van Bennekomweg .....	33
6	Staat van wijzigingen .....	34
6.1	Vooroverlegreacties.....	34
6.2	Inspraakreacties .....	39
6.2.1	Inspraakreactie 2.....	39
6.2.2	Inspraakreactie 3.....	40

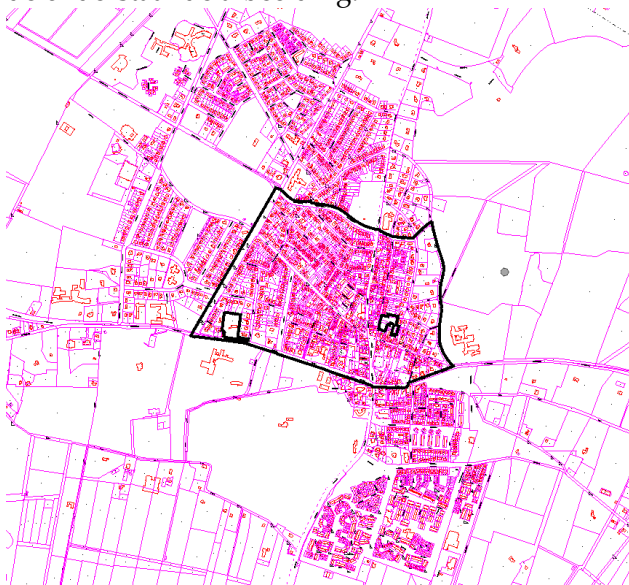


6.2.3	Inspraakreactie 5.....	40
6.2.4	Inspraakreactie 6.....	40
6.2.5	Inspraakreactie 7.....	40
6.3	Ambtshalve wijzigingen.....	40
6.3.1	Wijzigingen in de begrippen.....	40
6.3.2	Mantelzorg en bedrijfswoningen .....	41
6.3.3	Dakkapellen.....	41
6.3.4	Specificeren functies Centrum, Gemengd en Maatschappelijk.....	42
6.3.5	Hogere categorie horeca .....	42
6.3.6	Wonen op de begane grond .....	43
6.3.7	Woningsplitsing.....	43
6.3.8	Kantoren tot maximaal 1500 m <sup>2</sup> .....	45
6.3.9	Beroep en bedrijf aan huis algemeen.....	46
6.3.10	Beroep en bedrijf aan huis in de bestemming Gemengd .....	46
6.3.11	Bijbehorende bouwwerken .....	46
6.3.12	Invoegen van Dorpstraat 73 (Kraanterrein/ Slokkerterrein) .....	47
6.3.13	Parkeren.....	53
6.3.14	Zonnepanelen in veldopstelling.....	53
6.3.15	Afwijking isoleren van een gebouw .....	54
6.3.16	Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken .....	55
6.3.17	Bed en breakfast maximum oppervlakte .....	55
6.3.18	Afwijking bergingen voor de voorgevel .....	55
6.3.19	Bijzondere woonvormen en kamerbewoning .....	56
6.3.20	Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen .....	56
6.3.21	Bestemming Tuin naar Verkeer ter plaatse van Parklaan 11a .....	57
6.3.22	Ontbrekende bouwvlakken .....	57
6.3.23	Aanpassen bouwvlakken en maatvoering wegens verleende vergunning .....	57
6.3.24	Aanpassen van Bennekomweg.....	58
Bijlage 1	.....	60

# 1 Inleiding

## 1.1 Het plangebied

Deze 'Nota inspraak' heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplanprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Centrum' voor het centrumgebied van Doorn. Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied Doorn Centrum. Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied omvat het Centrum van Doorn zoals te zien is op de onderstaande afbeelding.



De volgende percelen in het centrumgebied van Doorn maken géén onderdeel uit van dit bestemmingsplan:

- Middenlaan 1;
- Van Bennekomweg 10-16 (voormalige gemeentewerf).

Voor de locatie Middenlaan 1 is in het kader van de herontwikkeling van dit terrein na uitspraak van de Raad van state op 5 februari 2014 het bestemmingsplan 'Middenlaan 1' onherroepelijk geworden. Voor de van Bennekomweg wordt in het kader van herontwikkeling eveneens een afzonderlijk planologisch kader opgesteld.

De voormalige bedrijfslocatie ('Kraanterrein') ter plaatse van Dorpsstraat 73 is wel in het plangebied opgenomen.

## 1.2 Inhoud van deze nota

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

- beschrijving van de (bestemmingsplan)procedure;
- het resultaat van het wettelijk (voor)overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- staat van wijzigingen.

## 2 Procedure

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Centrum' met ingang van 21 november 2014 t/m 5 januari 2015 voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder inspraakreacties in te dienen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende vooroverleginstanties onder vermelding van de mogelijkheid daarop een reactie te geven.

In deze 'Nota inspraak' zijn de ingezonden vooroverleg- en inspraakreacties integraal (geanonimiseerd) opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij is aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen.

De vooroverleginstanties en indieners van een inspraakreactie zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke reactie.

De wijzigingen die in deze 'Nota inspraak' staan beschreven worden in het bestemmingsplan verwerkt, waarna het plan als ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende deze periode kan men zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze periode beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingplan met in achtneming van eventuele wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen; één en ander op voorstel van burgemeester en wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten in een vergadering van de raadscommissie Ruimte.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, wordt het raadsbesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Gedurende 6 weken heeft de provincie (en eventueel het rijk) de tijd om een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor 6 weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

## 3 Wettelijk overleg

### 3.1 Inleiding

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

De volgende instanties zijn aangeschreven:

- Provincie Utrecht
- Woningcorporatie Heuvelrug Wonen
- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Welstand en Monumenten Midden Nederland
- Veiligheidsregio Utrecht
- Vitens
- KPN telecom
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)
- Stedin Netbeheer BV

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

### 3.2 Provincie Utrecht

#### Vooroverlegreactie

Geacht college,

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Centrum" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

#### **I. Het provinciaal beleid**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS).

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

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

## II. Planbeoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd een actueel en adequaat planologisch-juridisch kader te bieden voor de inrichting van het centrumgebied van de kern Doorn. Het betreft een actualisatieplan dat verschillende oude bestemmingsplannen vervangt.

Het plan geeft ten aanzien van het aspect grondwaterkwaliteit aanleiding tot het plaatsen van de volgende opmerkingen.

Een groot deel van het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied en de 100-jaarszone van de waterwinning Doorn. Onder verwijzing naar artikel 2.2 (Beschermingszone drinkwaterwinning) van de PRV stel ik vast dat het drinkwaterbelang is opgenomen in de verbeelding, de plantoelichting en de planregels. In de plantoelichting ontbreekt echter een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het waterwinbelang rekening is gehouden.

Voorts is in de planregels geen invulling gegeven aan de ruimtelijke bescherming die geldt in de 100-jaarszone (hiervoor is geen gebiedsaanduiding opgenomen). Ook in deze zone mogen functiewijzigingen niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater voor de waterwinning.

Daarnaast is het plangebied gesitueerd in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Hieronder valt het plangebiedsgedeelte dat buiten het 100-jaarsaandachtsgebied ligt. In de plantoelichting mis ik een verwijzing naar artikel 2.3 (Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug) van de PRV. Ook hier dient de plantoelichting aangevuld te worden met het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de grondwaterkwaliteit rekening is gehouden.

Aanvullend zou er in de plantoelichting overigens in algemene zin meer aandacht gegeven kunnen worden aan het relevante provinciale grondwaterbeleid (Waterplan, Grondwaterplan) en de regelgeving (PRV alsook Provinciale Milieuverordening), aangezien de verwijzingen hiernaar erg summier zijn.

## III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over het aspect grondwaterkwaliteit in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot opmerkingen.

Ik verzoek u vriendelijk om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten.

Wanneer u nog vragen heeft of een nadere toelichting wenst op deze reactie, dan kunt u contact opnemen met de heer ... van de afdeling Fysieke Leefomgeving. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

### Gemeentelijke reactie

De provincie geeft aan dat zij graag zou zien dat de toelichting van het bestemmingplan op een aantal punten aangevuld wordt: het door gemeente te voeren beleid ten aanzien van het

waterwinbelang, de grondwaterkwaliteit en een uitgebreidere beschrijving van het relevante provinciale grondwaterbeleid en de regelgeving.

Inderdaad kan de toelichting van het bestemmingsplan op deze punten beter. Het bestemmingsplan zal daarom ook op de genoemde punten worden aangepast.

Verder wordt gesteld dat ook de planregels en de verbeelding te kortschieten doordat de 100-jaarszone daar niet in is opgenomen. Hierin kan echter niet geheel worden meegegaan.

Voor het 100-jaarsaandachtsgebied gelden immers vanuit de Provinciale Milieu Verordening (PMV) geen regels. Wel is er een zorgplicht voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit en is sprake van een stimuleringsregeling. Verder is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) uitgesproken dat functiewijzigingen niet mogen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

Het gaat bij Doorn Centrum echter om een conserverend bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheden: (bestemmings)functiewijzigingen zijn niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Het lijkt niet mogelijk om daar concreet invulling aan te geven zonder dat het een leeg artikel wordt. Het plan zal op dit onderdeel dan ook onveranderd blijven.

#### **Conclusie**

Deze reactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot een aantal wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan, zie hiervoor paragraaf 6.1 van deze nota.

### **3.3 Veiligheidsregio Utrecht**

De veiligheidsregio Utrecht geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

### **3.4 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

Het Hoogheemraadschap geeft aan geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.



## 4 **Inspraakreacties**

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 8 inspraakreacties ingekomen. Hiervan is echter één weer ingetrokken, waardoor het totaal op 7 uitkomt.

Deze zijn allen binnen de inspraaktermijn binnengekomen en in beschouwing genomen. De integrale tekst van de inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen.

### 4.1 **Inspraakreactie 1**

#### **Betreft**

Parklaan en Bergweg: servituut bebouwing

#### **Inspraakreactie**

Geacht college,

Ik heb met belangstelling kennis genomen van het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Doorn Centrum. Mede naar aanleiding van de discussie over enkele bouwplannen aan de Parklaan en de Bergweg wil ik graag een korte reactie op dit plan geven.

De percelen aan de Parklaan en Bergweg zijn belast met een servituut of erfdiensbaarheid inhoudende dat op betreffende percelen niet gebouwd mag worden. Dit verbod staat los van een eventuele verleende bouwvergunning door de gemeente. Ik ben van mening dat de gemeente bij het vaststellen van de bestemming en bij het beoordelen van aanvragen omgevingsvergunning de belangen van alle belanghebbenden dient mee te wegen in de besluitvorming. Een aanvrager in het gebied waar het servituut is gevestigd zou, voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunning, moeten kunnen aantonen dat ... instemt met deze plannen. In onderhavig geval betreft het dus het belang van .. met betrekking tot het servituut dat is aangetekend op de kadastrale percelen. Ik geef graag een toelichting op het servituut.

Het servituut is o.a. gevestigd ten laste van percelen aan de Bergweg en Parklaan en ten behoeve van percelen in de Kaapse Bossen. Doel is de rust in de bosrand te handhaven en het gebruik niet te intensiveren. Door aankoop van de Kaapse Bossen is ... belanghebbende geworden voor dit servituut. Het servituut is onder te verdelen in twee delen.

Het eerste deel betreft een zone van 50 meter uit de Bergweg. Hiervan is bepaald dat maximaal 11 villa's met bijgebouwen mogen worden gesticht. Dit aantal is reeds lang bereikt en ... wenst dit strikt te handhaven. In dit licht is het weinig zinvol de mogelijkheid van bebouwing open te houden in het bestemmingsplan voor deze percelen.

Het tweede gedeelte van het servituut bepaalt dat in het gedeelte buiten de 50 meter-zone bebouwd mag worden met maximaal 45 woonhuizen. Dit aantal was al overschreden toen Natuurmonumenten eigenaar werd van de Kaapse Bossen.

Wij zijn verheugd dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande situatie het uitgangspunt is

en dat aan de Parklaan en Bergweg geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Wij vertrouwen erop dat eventuele reacties van de initiatiefnemers van de bouwplannen in dit gebied niet tot aanpassing van het bestemmingsplan leiden.

### **Gemeentelijke reactie**

Het servituut betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de inspreker en de grondeigenaren. In het algemeen geldt dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn.

In het betreffende servituut is inderdaad bepaald dat er binnen een afgebakend gebied een beperkt aantal woningen mag worden gebouwd. Indien men zich daar niet aan houdt is men aan de inspreker een boete verschuldigd. De gemeente acht het bestaan van het servituut op zichzelf dan ook geen belemmering om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Dit bestemmingsplan heeft inderdaad als uitgangspunt handhaving van de bestaande situatie en heeft niet als oogmerk heeft om nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het is om die reden dat geen nieuwe bouw mogelijkheden zijn opgenomen.

### **Conclusie**

Deze inspraakreactie bevat geen wijzigingsverzoek en leidt zodoende niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

## **4.2 Inspraakreactie 2**

### **Betreft**

Boslaan 21: ontbreken extra bouw mogelijkheden

### **Inspraakreactie**

Ik maak bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Centrum" met betrekking tot de daarin aangegeven bestemming van mijn perceel Boslaan 21.

De gemeente heeft vergeten conform het vigerende bestemmingsplan Centrum op te nemen dat mijn perceel twee bouwlocatie's kent.

Redenen, waarom ik u verzoek in dit bestemmingsplan "Doorn Centrum" op te nemen dat op mijn perceel 2 wooneenheden mogelijk zijn.

Vriendelijk verzoek ik u mij de ontvangst van deze brief te bevestigen en mijn bezwaar ontvankelijk te verklaren.

### **Gemeentelijke reactie**

Het huidige bestemmingsplan Doorn Centrum gaat niet uit van afzonderlijke bouwvlakken. Er wordt uitgegaan van een voorgevelgrens (bouw grens). Op basis van dit plan blijkt inderdaad naast de bestaande woning nog ruimte te zijn voor de bouw van een extra woning op hetzelfde perceel. Er zal daarom een extra bouwvlak worden toegekend voor een vrijstaande woning.

De meest logische plek voor een tweede woning op het perceel is de noordzijde van het perceel. Op basis van de regels van het huidige bestemmingsplan is een maximale voorgevelbreedte van 8 m toegestaan. Voor het bepalen van de diepte van een woning geldt dat de diepte van de achtertuin minimaal 10 m dient te bedragen. Er is echter ook een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarmee deze diepte van de tuin onder voorwaarden teruggebracht kan worden naar minimaal 7 m. Aangezien dit deel van het perceel 15 meter diep is, zou dit resulteren in een maximaal 8 m diep bouwvlak. Omdat woningen aan de Boslaan allemaal dieper zijn, wordt het ruimtelijk aanvaardbaar geacht het bouwvlak iets dieper en meer vergelijkbaar met de overige woningdieptes te maken, waardoor de achtertuin dat de tuin nog iets ondieper wordt, namelijk 5 m. Temeer ook omdat op het achtergelegen perceel een berging gebouwd is zodat van een aantasting van de woonkwaliteit van het achtergelegen perceel geen sprake is, noch van een aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur. Om deze reden zal een bouwvlak van 8 m breed met een diepte van 10 m worden toegekend. Om aan te sluiten bij de overige vrijstaande bebouwing aan de Boslaan wordt aan de noordzijde 3 m afstand gehouden ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal aan de noordzijde van het perceel een bouwvlak van 8 m breed bij 10 m diep worden gelegd met aan de noordzijde 3 m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.

### **4.3    Inspraakreactie 3**

#### **Betreft**

Acacialaan 7/9: bezwaar tegen chemische wasserij/ stomerij

#### **Inspraakreactie**

Geachte burgemeester en wethouders,

In het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn Centrum" wordt voor een groot deel van de Acacialaan te Doorn de bestemming "gemengd" aangegeven. Voor Acacialaan 7 is daar de bestemming "bedrijf tot en met categorie 2" aan toegevoegd.

Bij deze maken wij kenbaar dat wij, de direct omwonenden, bezwaar maken tegen de aanwezigheid van een chemische wasserij / stomerij op Acacialaan 7/9.

Wij maken voor deze locatie bezwaar tegen de aanwezigheid van een bedrijf van categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten, waarbij in de tabel een aanduiding (risico) staat aangegeven voor geur, stof, geluid of gevaar binnen een straal van 30 meter of voor Bodem en/of Lucht.

Door de aanwezigheid van de stomerij van de heer ... is in de voorgaande jaren een zeer ernstige

bodemvervuiling ontstaan, waarbij humane risico's aangetoond aanwezig zijn. De sanering die gaat plaatsvinden zal lange tijd in beslag nemen, de prognose is meerdere jaren. Op de adressen Acacialaan 5 en Van Bennekomweg 2 hebben de bewoners reeds hun huis moeten verlaten vanwege de humane risico's en ook bij Acacialaan 11 en 13 is er uitdamping van PER geconstateerd waarbij ook eenmalig boven de TCL is gemeten.

Deze situatie is beangstigend en zeer ingrijpend en een situatie als deze waar we nu in terecht zijn gekomen hopen we dan ook nooit meer mee hoeven te maken.

De aanwezigheid van de chemische stomerij vormt een groot risico voor onze veiligheid en onze gezondheid en die van onze kinderen. Het is reeds gebleken dat het bevoegd gezag de veiligheid ondanks regelmatig toezicht niet kan garanderen. Wij willen dat er binnen een straal van 30 meter van onze woningen (zie staat van Bedrijfsactiviteiten) geen chemische wasserij /stomerij meer actief is, of andere risicovolle bedrijfsactiviteiten worden ontplooid waar met chemische middelen wordt gewerkt. Een chemische wasserij past niet binnen een dorpskern.

Wij zijn van mening dat de stomerij ofwel verplaatst dient te worden ofwel dat de stomerij per direct moet stoppen met chemisch reinigen en slechts als depot zal dienen.

Dhr..., woonachtig op de Acacialaan 13 heeft in 1977 reeds bezwaar aangetekend tegen de komst van een chemische stomerij op grond van risico's voor de gezondheid en veiligheid. Helaas is dit bezwaar destijds niet op de juiste waarde geschat nu achteraf is gebleken dat de bezwaren met argumenten terecht waren. Wij hopen dat het bevoegd gezag haar verantwoordelijkheid neemt en alles in het werk stelt om het chemisch reinigen op deze locatie te laten stoppen.

### **Gemeentelijke reactie**

Het is begrijpelijk dat de insprekers zich zorgen maken over de bodemverontreiniging afkomstig van de chemische stomerij. Deze verontreiniging is ontstaan in de beginperiode van de stomerij tot begin jaren negentig.

Het afgelopen jaar is de bodemsanering voortvarend ter hand genomen. De Regionale UitvoeringsDienst (RUD) houdt namens de provincie Utrecht als bevoegd gezag toezicht op de uitvoering van de sanering door Bosatex. De bewoners zijn zowel door de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODrU), de RUD en door de gemeente op de hoogte gehouden van alle aspecten van de sanering. Op kosten van de provincie hebben insprekers zich in het saneringsproces laten bij staan door een deskundig bodembureau. Inmiddels is de eerste fase van de sanering achter de rug. De verontreinigde top laag is afgegraven, de voorbereiding voor de in situ sanering is afgerond en de Acacialaan is weer voor verkeer toegankelijk. De komende tijd zal de in situ sanering plaatsvinden. Daarbij worden dieper gelegen grondlagen en het grondwater gesaneerd. Ook deze fase wordt nauw gemonitord door het bevoegde gezag en er blijft aandacht voor een goede communicatie naar bewoners.

Binnen het centrum van Doorn bevinden zich meerdere bedrijven die in de milieucategorie 'bedrijf tot en met categorie 2' vallen en zich daar in het verleden legaal hebben gevestigd. Zo ook de chemische stomerij. In het geldende bestemmingsplan 'Doorn Centrum' kunnen deze categorie 2 bedrijven zich binnen de hele bestemming 'Gemengde doeleinden' zich overal vrij vestigen. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan is ervoor gekozen categorie 2 bedrijven alleen toe te staan op locaties waar zich feitelijk bestaande categorie 2 bedrijven bevinden. Deze locaties zijn aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2' binnen de bestemming 'Gemengd'. Deze keuze is gebaseerd op het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan om geen nieuwe

milieubelastende bedrijvigheid in de dorpskern mogelijk te maken, maar om alleen bestaande bedrijvigheid positief te bestemmen. Hiermee geeft de gemeente enerzijds uitvoering aan de doelstelling in ons milieubeleid om de leefomgevingskwaliteit in de dorpskern te behouden en te waar mogelijk te verbeteren. Voor een groot deel van de percelen in het plangebied zullen bedrijfsmatige functies immers niet meer zijn toegestaan terwijl dat voorheen wel zo was. Anderzijds houden we rekening met de gevestigde rechten van bestaande bedrijven door deze positief te bestemmen.

De insprekers geven aan bezwaar te maken tegen de aanwezigheid van een categorie 2 bedrijf, in het bijzonder tegen een chemische stomerij/wasserij. Het bevoegd gezag wordt gevraagd alles in het werk te stellen om het chemisch reinigen op deze locatie te laten stoppen. De insprekers verzoeken de gemeente daarmee in het kader van voorliggend bestemmingsplan eigenlijk om een bestaand legaal bedrijf niet de bestemming te geven die overeenkomt met de legale, feitelijke en planologische situatie. In feite verzoeken de insprekers daarmee om het bestaande gebruik op deze locatie 'weg te bestemmen'.

Voorwaarde voor een positieve bestemming is dat het gaat om bestaande legale bedrijvigheid. De stomerij voldoet aan dit criterium en komt op grond van ons planologische beleid voor een positieve bestemming in aanmerking. Ondanks alle perikelen rondom de bodemsanering, zijn er geen ruimtelijk relevante argumenten om van dit ruimtelijke beleid af te wijken. Van het zondermeer 'wegbestemmen' van een legaal bedrijf kan dan ook geen sprake zijn. Te meer daar deze planologische insteek in onze visie zo goed mogelijk rekening houdt met de belangen over en weer.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bedrijf ingeval van het toekennen van een andere bestemming ('wegbestemmen') ingevolge het overgangsrecht nog steeds zijn werkzaamheden kunnen blijven voortzetten, zowel onder de huidige als onder een nieuwe eigenaar. De door u voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan zal daarmee niet in het door u beoogde effect resulteren.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is naar voren gekomen dat de stomerij op zowel Acacialaan 7 als nr. 9 is gevestigd terwijl in het voorontwerp alleen nr. 7 als bedrijf tot en met categorie 2 staat aangeduid. Het plan wordt hierop aangepast.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt niet door ons gedeeld, wel leidt dit tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Acacialaan 7 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' vergroot zodat deze ook over Acacialaan 9 komt te liggen.

#### **4.4 Inspraakreactie 4**

##### **Betreft**

Julianaweg 47: wijzigen zwembad naar gemeenschappelijke ruimte + verbinding hoofdgebouw

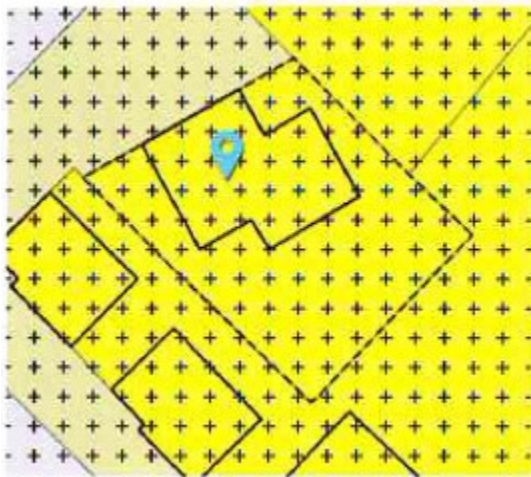
##### **Inspraakreactie**

Geacht college,

Hierbij dien ik namens cliënte, ... gevestigd te Doorn aan de Juliananweg 47 (hierna: "..."), een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Centrum". Onze reactie is als volgt.

### Inleiding

... is eigenaar van het perceel Juliananweg 47 te Doorn. ... gebruikt dit perceel met de hierop gelegen bebouwing. Hieronder is een uitsnede van de plankaart van de betreffende locatie opgenomen.



Op dit perceel probeert ... al geruime tijd om een verbouwing te realiseren. Het bouwplan van ... is als bijlage 1 aan deze brief gehecht (\*) (*Bijlage 1 van deze nota inspraak red.*). Dit bouwplan, bij uw gemeente welbekend, bestaat uit de volgende aspecten:

- het plaatsen van een lift met liftschacht in een bestaand woongebouw;
- het bouwen van een verbinding tussen het hoofdgebouw en een bijgebouw;
- het wijzigen van de functie van het bijgebouw van zwembad in woonkamer; en
- het woongebouw wordt na plaatsing van de lift gebruikt als woongebouw.
- 

Het bouwplan is reeds op 15 juni 2012 door de heer ... getoetst aan het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplantoets treft uw college (\*) als bijlage 2 aan bij deze brief (*Bijlage 1 van deze nota inspraak red.*). Het bouwplan was destijds niet verenigbaar met het bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum'.

### Voorontwerp

Stepping Stones heeft overleg gevoerd met mevrouw .... Mevrouw ... heeft ons rechtstreeks geïnformeerd over het voorontwerp met de gedachte dat dit een mooie kans is om de gewenste bebouwing planologisch mogelijk te maken. In het voorontwerp heeft het perceel ook de functieaanduiding "Zorgwoning" gekregen. Deze aanduiding correspondeert ook met het feitelijke gebruik voor zorgdoeleinden.

Uit bestudering van het voorontwerp blijkt echter dat het bouwplan daarin niet is opgenomen. In tegenstelling tot het bouwplan gaat het voorontwerp niet uit van een verbinding tussen het



hoofd- en het bijgebouw. In de bouwregels valt hierover in elk geval niets terug te lezen.

### **Verzoek**

Het ontwerpbestemmingsplan vormt een geschikte gelegenheid voor uw college om het bouwplan van ... eindelijk mogelijk te maken. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan dient bovendien te worden meegewogen dat ... door de verbouwing beter in staat zal zijn om passende zorg te verlenen. Daarbij is uw gemeente zelf ook gebaat. Zorgverlening staat immers hoog op de gemeentelijke agenda. Wij verzoeken uw college dan ook om het bouwplan direct integraal positief in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Hiervoor dienen de volgende punten uit het plan te worden aangepast:

- de kaart met betrekking tot de verbinding tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw;
- de bouwregels met betrekking tot de lift; en
- de gebruiks- en bebouwingsregels met betrekking tot de woonkamer (voormalige zwembad).

Mede gelet op de recente verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan er een hoop vergunningsvrij. ... geeft er evenwel de voorkeur aan om het bouwplan rechtstreeks in de planregels op te nemen. Dat is namelijk het meest praktisch en duidelijk.

Tot het geven van een toelichting op het bouwplan zijn wij graag bereid. Wij zien het ontwerpbestemmingsplan ten slotte met belangstelling tegemoet.

### **Gemeentelijke reactie**

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel van de inspreker de bestemming Wonen-S1 gekregen met de aanduiding 'zorgwoning', zodat het feitelijke gebruik voor zorgdoeleinden in volledige overeenstemming is met het planologisch toegestane gebruik. De inspreker geeft echter aan dat het bouwplan dat men probeert te realiseren met het voorontwerpbestemmingsplan nog niet mogelijk gemaakt wordt.

De inspreker heeft voor dit bouwplan al sinds langere tijd contact gehad met diverse medewerkers van de gemeente. Zoals de inspreker aangeeft, heeft op 15 juni 2012 een bestemmingsplantoets plaatsgevonden. In deze toets is echter niet alleen geconcludeerd dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, maar ook dat de verwachting is dat het niet wenselijk zou zijn om via de uitgebreide buitenplanse procedure (art 2.12, lid 1 onder a onder 3<sup>e</sup> Wabo) mee te werken aan het verzoek. Het besluit van 2 april 2013 van ons college op het principeverzoek dat nadien is ingediend komt inderdaad ook tot een negatief eindadvies.

Er is dan ook geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het door de inspreker beoogde bouwplan wel mogelijk wordt gemaakt.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de beoogde bouwwerkzaamheden niet vergunningsvrij zijn zoals wordt gesuggereerd. Het betreft hier namelijk een gemeentelijk monument. Omdat het een monument betreft, is de aanbouw niet alleen uitgesloten van het vergunningsvrij bouwen maar is tevens ook een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('monumentenvergunning'). Bij de beoordeling zou advies moeten worden gevraagd van de monumentencommissie. Op basis van

dit advies zou ons college van B&W gaan beslissen of de vergunning kan worden verleend.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### **4.5 Inspraakreactie 5**

##### **Betreft**

Amersfoortseweg 57: vernieuwen bijgebouw-opslagruimte

##### **Inspraakreactie**

Geacht College,

De ondergetekende is eigenaar van het perceel Amersfoortseweg 57 te Doorn. Op het achtererf van dit perceel is een bijgebouw-opslagruimte gelegen van groot 200 m<sup>2</sup>. Dit perceel met bebouwing heb ik van de gemeente gekocht op 04-12-2012. Het bovengenoemd bijgebouw wil ik vernieuwen met het zelfde vloeroppervlakte als bestaand. Derhalve verzoek ik U in het bestemmingsplan zodanig aan te geven dat op dit bijgebouw gebouwd kan worden.

##### **Gemeentelijke reactie**

Het gehele perceel inclusief het achtererf valt binnen de bestemming 'Gemengd'. Vanaf de voorgevel tot en met de achtergevel valt het perceel binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak kan in dit geval worden gezien als het bouwperceel. In de regels is bepaald dat het bouwvlak voor maximaal 80 % mag worden gebouwd terwijl het bouwperceel voor nagenoeg 100 % is bebouwd. Sinds 2005 is de kas door de gemeente aan de inspreker in gebruik gegeven en sinds 2012 is de inspreker eigenaar. Aangezien het gebouw ook binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Doorn Centrum past zal het bestemmingsplan worden aangepast, zodat het bouwperceel voor 100% bebouwd mag worden.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeld en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' met een percentage van 100 % opgenomen.
- In de regels wordt aan artikel 6.2.1 onder b toegevoegd: 'of tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;'



## 4.6 Inspraakreactie 6

### Betreft

Tussen Kampdwarsweg 6 en 10: vernieuwen bijgebouw-opslagruimte

### Inspraakreactie

Geacht college,

Bij dezen deel ik mede dat ik namens de heer ..., mevrouw ... beiden woonachtig aan de Kampdwarsweg 10 te Doorn en de heer ... en mevrouw ..., woonachtig aan de Kampdwarsweg 4 en 6 een Inspraakreactie kenbaar maak op het voorontwerpbestemmingsplan Doorn Centrum. Tot en met 5 Januari kunnen reacties op dit bestemmingsplan kenbaar worden gemaakt.

Beide woningen liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. De reactie ziet echter niet op de beide percelen, maar op het perceel dat tussen de beide woningen ligt. Een projectontwikkelaar, ..., heeft op het perceel grond plaatselijk bekend Amersfoortseweg 31 t/m 41 een appartementencomplex gerealiseerd. Het complex heet 'De Ridderhof', de voorgevel ligt aan de Amersfoortseweg. Achter het appartementencomplex ligt een kavel, kadastraal bekend gemeente Doorn, sectie A nr. 7162.

Over deze kavel loopt een toegangsweg naar de onder De Ridderhof gelegen parkeergarage en een voetpad naar de achtergevel van De Ridderhof. ... heeft eerder het voornemen gehad om op deze locatie een woning te realiseren. Door de beperkte oppervlakte van het perceel en een toegangspoort naar het achtergelegen complex De Ridderhof werd een heel hoge en brede woning aangevraagd, die grote consequenties had voor het woongenot van de heer en mevrouw ... en de heer en mevrouw ... .

Eerder hebben zij hun bezwaren tegen deze bouw aan u kenbaar gemaakt. Ook u was van mening dat deze poortwoning in strijd is met het bestemmingsplan en u heeft geweigerd om een vrijstelling voor de bouw van deze poortwoning te verlenen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het perceel dat voorheen voor de poortwoning was geprojecteerd bestemd voor wonen-S3. Op grond van artikel 14.2.2 van de planvoorschriften geldt, dat bebouwing van hoofdgebouwen alleen binnen een bouwvlak mag plaatsvinden. Bijbehorende bouwwerken mogen wel buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Op de plankaart zoals insprekers die via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar was, ontbreekt een aanduiding van een bouwvlak. Om iedere discussie over de bebouwingmogelijkheid van dit perceel te voorkomen, verzoeken insprekers u om het perceel dat tussen hun woning ligt en toegang geeft naar de parkeergarage een andere bestemming te geven dan "Wonen S3". Zij denken eerder aan een bestemming vergelijkbaar aan openbaar groen of verkeer.

Mocht u de bestaande bestemming willen handhaven, dan verzoeken zij onderscheid te maken in de bouwmogelijkheden die het perceel biedt en een duidelijker planregeling op te stellen, waarmee wordt uitgesloten dat bebouwing, maar in ieder geval het oprichten van een hoofdgebouw, op het perceel tussen die van de beide insprekers, kan worden opgericht.

### Gemeentelijke reactie

Zoals in de inspraakreactie wordt gesteld is op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan voor het betreffende perceel geen bouwvlak aanwezig. In de regels staat in artikel 14.2.2 bouwen van hoofdgebouwen onder b van het voorontwerpbestemmingsplan duidelijk weergegeven dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwen van een hoofdgebouw op dit perceel is daardoor niet toegestaan, daarover is geen discussie mogelijk. Wel staat onder de titel van het artikel 'gebouwen', terwijl het beter zou zijn geweest om te spreken van 'hoofdgebouwen'. Dit zal dan ook worden aangepast.

Het bestemmen naar een bestemming als Groen of Verkeer zoals wordt voorgesteld ligt echter niet voor de hand. In het huidige bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum' heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden. Verder worden deze bestemmingen normaliter alleen aan gronden toegekend die als openbaar kunnen worden aangemerkt. Het betreffende perceel is in particulier eigendom en is gemarkeerd met een bordje privéterrein, waardoor het ook niet als openbaar kan worden aangemerkt. De bestemming Wonen – S3 zal dan ook worden gehandhaafd.

#### **Conclusie**

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan:

- In de regels artikel 14.2.2 onder de titel de tekst 'gebouwen' te wijzigen in 'hoofdgebouwen'.

## 4.7 Inspraakreactie 7

### Betreft

Gehele plan: diversen

### Inspraakreactie

Geacht College,

Hierbij doe ik u toekomen de Inspraakreactie van de ... aangaande het VOBP 'Doorn Centrum'.

### **INSPRAAKREACTIE VOBP DOORN CENTRUM**

Een strategie voor de ontwikkeling van Doorn Centrum is afwezig. Het voorontwerpbestemmingsplan hangt daardoor in de lucht en wordt in arren moede als "conserverend" en "beheergericht" gekwalificeerd. De ... pleit daarom voor het tot stand brengen van een *Ontwikkelingsplan Centrum Doorn*, dat een stevig beleidsmatig fundament kan verschaffen aan de sturing van de ruimtelijke ontwikkeling die in het bestemminplan moet worden vertaald. Het is duidelijk dat zo'n Ontwikkelingsplan maatschappelijk draagvlak behoeft en daarom de nodige inspanningen van uiteenlopende groepen betrokkenen, onder inspirerende leiding van de gemeente, zal vergen. Eerst het volgende, geactualiseerde bestemmingsplan (2024?) zal daarom een inhoud kunnen krijgen, waarin de planologische dynamiek wordt weerspiegeld. Dit ontslaat het gemeentebestuur echter niet van de plicht om in het voorliggende bestemmingsplan duidelijk te maken welke beleidsterreinen bij de aanpak van het centrum zijn

betrokken, hoe die terreinen met elkaar samenhangen en wat de rol van het bestemmingsplan daarbij is. Kortom, de gemeente dient te expliciteren wat met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan beoogd wordt.

Het voorontwerp lijkt voorts te zijn opgesteld als aanloop naar een bestemmingsplan voor het winkelcentrum van Doorn, in plaats van het *Centrum* van Doorn. Tevens moet de begrenzing van het plangebied ter discussie worden gesteld.

### **Wat is "Doorn Centrum"?**

In de Toelichting op het bestemmingsplan wordt in par. 2.2.2 een verwarrend betoog gehouden over de begrenzing van het centrumgebied. Een betoog dat zichzelf tegenspreekt in zijn poging het gebied bezuiden de Dorpsstraat uit het bestemmingsplan te houden. Terecht wordt gesteld dat in het centrumgebied vier kwadranten kunnen worden herkend. Anders dan de toelichting stelt is naar onze mening echter dominant de doorsnijding van Dorpsstraat met Amersfoortseweg/Langbroekerweg. In de gemeentelijke voorstelling wordt echter de Langbroekerweg vergeten. Merkwaardig genoeg zijn elders in bedoelde paragraaf (1° alinea) passages te vinden die het ongelijk van de plannenmakers aantonen. Wij citeren: "Rondom de kruising van Dorpsstraat en Amersfoortseweg ligt van oudsher het centrum van het dorp" en "met de nieuwbouw van gemeentekantoor/cultuurhuis is dit punt uitgegroeid tot het nieuwe sociaal/culturele hart van de gemeente".

Naar ons oordeel is het derhalve dringend gewenst om het gebied rondom het Raadhuisplein en Huis Doorn (cultuurhuis, gemeentehuis, kerken, museum) in het zuidoostelijke kwadrant op te nemen en op deze wijze een samenhangend bestemmingsplan voor het totale gebied te realiseren.

Ook de in de *Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal'* (2010) beoogde integratie van Huis Doorn komt op die wijze binnen de werkingssfeer van het voorliggende bestemmingsplan. Met betrekking tot de gebiedsbegrenzing rijst daarnaast rijst de vraag of de bomenrijke wijken ten westen van de Gezichtslaan niet beter passen in het bestemmingsplan Doorn Noord.

### **Ontwikkelingsplan Doorn Centrum**

De ... dringt aan op de vervaardiging van een Ontwikkelingsplan voor het Centrumgebied. Hiertoe dient een toekomstvisie te worden geformuleerd, waarin een wensbeeld wordt uitgewerkt voor kwesties als demografie, detailhandel, verkeer, infrastructuur, leefbaarheid en veiligheid, alsmede sociaal-culturele en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Deze visie dient handen en voeten te krijgen in de vorm van deelplannen en projecten en de daarbij nodige beslissingen over onder meer deelnemende partners, voorwaarden voor deelname, prioriteiten, locaties en mogelijke financieringsbronnen.

De ogen moeten niet worden gesloten voor de economische omstandigheden, die thans de ontwikkeling van vastgoed belemmeren. De detailhandel zit bepaald niet op rozen en de financiële armslag voor de gemeente is beperkt. Bij het ontbreken van een strategie en een plan worden de risico's in een magere vastgoedmarkt echter onnodig groter.

Juist een Ontwikkelingsplan met een realiseringsstrategie kan helpen om meer **urgentie, dynamiek en samenhang** te creëren. Overigens wordt wel een lange adem en veel flexibiliteit van participanten en de gemeente gevraagd om op wisselende omstandigheden te reageren en waar mogelijk te anticiperen. Het is realistisch een periode van circa 5 jaar voor de totstandkoming van het Ontwikkelingsplan uit te trekken.

## Urgentie

Het centrum behoort het kloppend hart van Doorn te zijn. In de bestemmingsbepalingen moet visie, urgentie en vitaliteit doorklinken. Dat is nu geenszins het geval. Zoals eerder betoogd ontbeert de onderbouwing van het bestemmingsplan visie.

Het huidige plan is slechts opgesteld en voorgelegd teneinde te voldoen aan de wettelijke plicht tot actualisering.

## Dynamiek

Het is van belang dat de gemeente UH de centrumontwikkeling in de greep krijgt. In dat licht is het verontrustend dat dit bestemmingsplan, ten gevolge van het ontbreken van creatieve voornemens, niet de dynamiek heeft meegekregen die het verdient. Een bestemmingsplan dient de resultante te zijn van een vooruitziende blik op ontwikkelingen die al of niet steun verdienen.

### *Blanco gebieden*

2

Onverklaarbaar is het buiten beschouwing laten van de terreinen die nu nog ruimtelijk onbeschreven zijn, te weten Dorpsstraat 73 (voormalig autobedrijf Kraan, thans Slokkerterrein, Kampweg 66-68 en Van Bennekomweg 10-16 (voormalige gemeentewerf). Voor deze locaties zullen “in het kader van de herontwikkeling afzonderlijke planologische kaders worden opgesteld”, aldus het college van b&w. Door het ruimtelijk blanco laten van deze gebieden wordt de pas afgesneden naar een integrale visie op de ontwikkeling van het Centrum van Doorn. Met name door het omvangrijke gebied tussen Acacialaan, Oude Woudenbergseweg, Dorpsstraat en Amersfoortseweg niet in de bestemmingsplanning te betrekken wordt de planologische afstemming tussen deze ontwikkellocatie en andere segmenten van het Centrumplan gefrustreerd.

### *Parkeren*

3

Verder wordt de huidige inrichting van het parkeerplein, dat door Albert Heijn wordt gedomineerd, als een gegeven aanvaard. Terwijl het bovengronds parkeren op dit plein in het verleden uitdrukkelijk ter discussie is gesteld. Een ondergrondse parkeergarage verdient hernieuwde overweging, omdat een dergelijke voorziening uitgelezen mogelijkheden zou bieden om bedoeld parkeerplein om te toveren tot een aangenaam verblijfsgebied.

Bij de behandeling van de plannen voor de - toen nog - Torbijnpanden heeft de ... gewezen op een noodzakelijke herziening van de visie op dit gebied, omdat in de uit te voeren plannen aan deze panden een ‘voorkant-functie’ is gegeven, in wat eerder nog een ‘achterkantfunctie’ vervulde. Daarnaast is het verbindingsstraatje (Rozenburg) met de Kampweg een stedenbouwkundig gedrocht, dat schreeuwt om herontwikkeling, waarbij meer ruimte wordt geschapen voor fietsers, voetgangers en winkelfronten.

Het is teleurstellend dat in het bestemmingsplan niet is gepoogd om vanuit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoer Plan (GVVP, 2010) tot een parkeerbalans te komen, die behoort bij de omschreven winkelbedrijfs- en winkelbezoekfuncties.

Op deze wijze is het niet mogelijk om te volgen hoe de parkeerfunctie zich ontwikkelt bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

### *Beeldkwaliteit*

4

Onderzoek alles en behoud het goede. Als er een facet wel conserverend moet worden benaderd is het beeldkwaliteit. Bij herhaling heeft de VLD al de staf gebroken over de volstrekt ontoereikende diensten die de Welstandsnota 2008 bewijst aan de bewaking van de beeldkwaliteit. De Welstandsnota is te weinig concreet en specifiek. Zij biedt daardoor te veel

ruimte voor ongewenste ontwikkelingen. Wij zijn voorstander van het bewaren van Doornse authenticiteit door het vastleggen van wenselijke gevelbeelden, alsmede de karakteristieke brede lanen met grasbermen en daaraan parallel particulier groen met veel grove dennen. Het terugduwen van de Welstandscommissie naar de marge van de gemeentelijke besluitvorming verergert het probleem van handhaving van de beeldkwaliteit en roept de vraag op wie zich nog druk maakt over de uitvoering van deze gemeentelijke taak.

#### *Detailhandel*

5 De doelstelling om het winkelaanbod te concentreren kunnen wij onderschrijven.

Winkeluitleiding buiten het centrum is ongewenst en het is goed dit als beleidsvoornemen vast te leggen. Het (niet in het bestemmingsplan vermelde) aanwijzen van het winkelcentrum van Doorn als wettelijke Bedrijveninvesteringszone (BI-Zone) draagt bij aan het streven dit gebied veiliger en aantrekkelijker te maken.

De denkbeeldige opdeling van het centrum in *dagelijkse boodschappen* (warenhuis en supermarkten) en *doelgerichte aankopen* (zone Kampweg) is niet nieuw, maar wel essentieel voor de bezoeker om het winkelcentrum te 'begrijpen'. Dat Doorn een relatief klein winkelcentrum heeft, is in zware economische tijden eerder een pluspunt dan een nadeel. De dagelijkse zaken zijn gemakkelijk te krijgen en voor een 'dagje winkelen' zijn Utrecht, Amersfoort en Zeist binnen bereik van het openbaar vervoer. "Om ook op lange termijn de winkelvoorzieningen in de huidige omvang in stand te houden, zullen in Doorn aanvullende maatregelen nodig zijn. Deze kern moet concurrerder worden", zo stelt het bestemmingsplan (par. 3.3) terecht.

Onduidelijk is echter wat wordt bedoeld met de aansluitende zin "Mede daarom is er een integrale visie op het hart van deze twee dorpen nodig".

Er vallen bitter weinig gemeentelijke maatregelen in het ruimtelijke domein te ontdekken waarmee de gemeente de concurrentiekracht van het detailhandelsaanbod kan vergroten.

#### **Samenhang**

6 Het voorliggende bestemmingsplan slaagt er niet in om een aantal vitale relaties te benoemen en aan de versteviging daarvan bij te dragen. Genoemd kunnen worden:

- De relatie tussen cultuurhuis/gemeentekantoor en winkelgebieden.
- De verbinding tussen Huis Doorn en het dorp.
- De samenhang van de ontwikkellocatie Slokkerterrein met het winkelgebied

Amersfoortseweg en verder.

- De verbinding tussen de winkelgebieden Kampweg en Rozenburg/ Thorheimpassage.

#### *Verkeer*

Er wordt leven in het stedenbouwkundige plaatje geblazen door bewegingen van voetgangers, fietsen en gemotoriseerd verkeer. De samenhang tussen bebouwing, infrastructuur en verkeersbewegingen blijft in het plan grotendeels onbesproken. Evenmin bevat het bestemmingsplan een beleidsstandpunt over de wijze waarop paal en perk zal worden gesteld aan de verkeersoverlast die zich voordoet op de kruising van Amersfoortseweg / Langbroekerweg (N227) en Dorpsstraat (N225). Deze overlast tast in het bijzonder de aantrekkelijkheid van Plein 1929 als verblijfsruimte aan. De beteugeling van de verkeersdruk is een regionale aangelegenheid, aangezien de druk voornamelijk afkomstig is van automobilisten van en naar WijkbijDuurstede, resp. van en naar Leersum. Het overlegforum ter zake is het Bestuurlijk Platform Utrecht Zuid-Oost, waarvan de burgemeester van Utrechtse Heuvelrug als trekker optreedt. Van deze kant worden echter geen levenstekenen vernomen. De vraag rijst daarom of het knelpunt N225/227 wel de aandacht van provincie en gemeenten krijgt, die het verdient.

## Regels

7

- Het is voor een vergelijking ten opzichte van de huidige situatie zeer hinderlijk dat in de op de gemeentelijke website geplaatste lijst van bestemmingsplannen ontbreekt: Doorn Centrum 2e partiële herziening.

8

- Op de Vita Novalaan / hoek Gezichtslaan) zijn twee inbreidingslocaties' geprojecteerd. Deze nieuwe bouwvlakken dateren uit het Bestemmingsplan Centrum (1995) en grijpen terug op een principetoezegging van omstreeks 20 jaar geleden. Het hogere belang van tegengaan van verdere verstening' van het onderhavige gebied vraagt om een heroverweging van bedoelde bouwlocaties.

9

- De bouwhoogten zijn nu overal op 10 meter gesteld. Dit is geheel in strijd met het beleid om, gelet op het overwegend kleinschalige karakter van de bebouwing, de bouw- en goothoogten te beperken. In bijlage 1 *Stedenbouwkundige kaders Centrumgebied* van Doorn wordt vanwege het dorpse karakter zelfs herhaaldelijk en expliciet gewezen op de wenselijkheid van het door middel van regels consolideren van de bouwhoogte op 8 meter. Nog in 2005 is bij de 1<sup>e</sup> Partiele herziening van het Bestemmingsplan Centrum besloten om over de gehele linie te kiezen voor een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Alleen in het winkeldomein (deelgebied I) werd het mogelijk gemaakt om middels een vrijstellingsbevoegdheid een goothoogte van maximaal 9 m en een bouwhoogte van 12 m toe te staan. De ... dringt er op aan niet opnieuw aan deze regels te gaan sleutelen.

## Gemeentelijke reactie

1. In de reactie wordt aangegeven dat men graag een 'Onwikkelingsplan Centrum Doorn' had gezien met daarin een uitgesproken visie over het centrum van Doorn. Een aantal jaar geleden terug was het ook de intentie van de gemeente om voor het centrum van Doorn een visie op te stellen. Deze visie zou worden voorafgegaan door het project 'Winkelhart Doorn'. Dit behelsde de herontwikkeling van de locatie rondom de Albert Heijn tot aan de Dorpstraat: een nieuwe Albert Heijn, een kleine uitbreiding met winkels, horeca en ca. 50 woningen met een ondergrondse parkeergarage. De inspreker heeft als projectgroepslid ook aan dit project deelgenomen. Op 23 april 2009 is door de gemeenteraad besloten tot het uitvoeren van een (financieel) haalbaarheidsonderzoek. Tot dat moment was uit vooronderzoek gebleken dat het project een miljoenen tekort had, voornamelijk veroorzaakt door het ondergrondsparkeren. In het haalbaarheidsonderzoek zijn vervolgens diverse financieringsmogelijkheden onderzocht. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek hebben de resterende stakeholders eind 2009 te kennen gegeven dat zij door het cumulatieve investeringstekort op het commerciële programma en de parkeergarage, geen mogelijkheden zien om verder te gaan met de planvorming voor een nieuw centrum van Doorn. Met dit standpunt hebben de ontwikkelende partijen aangegeven dat het plan alleen mogelijk zou zijn als de gemeente bereid was het verwachte miljoenen tekort voor haar rekening te nemen. Het college heeft destijds geoordeeld dat het financieel niet verantwoord was en daarom besloten af te zien van verdere planvorming. Met het afketsen van dit project is ook geen aanvang meer gemaakt met het ontwikkelen van een visie voor het Centrum van Doorn. Aangezien de economische en financiële omstandigheden voor zowel de stakeholders als voor de gemeente de afgelopen jaren er bepaald niet rooskleuriger op zijn geworden is er vooralsnog geen aanleiding geweest om aan te nemen dat een dergelijke herontwikkeling nu wél realistisch zou zijn.



De directe aanleiding om het bestemmingsplan te herzien is dan ook inderdaad de behoefte om de planologische regeling te actualiseren. Net als de voorgaande bestemmingsplannen Doorn Noord en Doorn Zuid-Oost is dit bestemmingsplan erop gericht de bestaande situatie te behouden maar tegelijkertijd de nodige flexibiliteit te bieden en daarmee tegelijkertijd tot een meer uniforme regeling voor de gehele gemeente te komen. Het plan is er echter niet op gericht om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

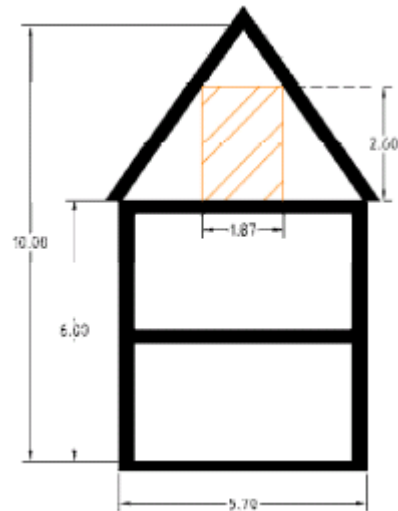
Voor de begrenzing is gekeken naar de grenzen van de bestaande plannen en is er nagenoeg geheel aangesloten op het bestaande bestemmingsplan Doorn Centrum. De omliggende plannen, waaronder ook het bestemmingsplan Middenlaan 1, waren reeds actueel.

2. In het voorontwerp is voor het gebied aan de Dorpstraat 73 en aan de Van Bennekomweg 10-16 ervoor gekozen om deze eruit te laten omdat daar nog plannen voor ontwikkeld worden en dus nog niet duidelijk is wat daarvoor de planologisch kaders moeten zijn. In het ontwerp wordt ervoor gekozen om de Dorpstraat 73 nu wel op te nemen in het plangebied. Daarbij wordt de bestaande planologische en vergunde situatie overgenomen, waarin de bouw van 39 woningen is mogelijk gemaakt en vergund. De verwachting is zoals gezegd echter dat de locatie op een andere wijze ontwikkeld gaat worden. Ter zijner tijd zal daarvoor een nieuw planologisch kader voor worden opgesteld.
3. De realisatie van een ondergrondse parkeergarage op het plein bij de Albert Heijn is op basis van het bovengenoemde vooronderzoek en de vervolgens uitgevoerde haalbaarheidsanalyse onhaalbaar gebleken. Zie verder de beantwoording bij onderdeel 1.
4. Voor wat betreft de opmerking over de Welstandsnota 2008. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daar weliswaar kort aan gerefereerd, maar deze maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het is dan ook niet zinvol om daar in het kader van dit voorontwerpbestemmingsplan op te reageren.
5. In dit plan is in lijn met de detailhandelsvisie gekozen voor een concentratiebeleid. Dit komt tot uiting in het beperken van de bestemming 'Centrum' tot de kernzone van Doorn. Ten aanzien van de opmerking over de zin "Mede daarom is er een integrale visie op het hart van deze twee dorpen nodig" heeft de inspreker gelijk dat onduidelijk is wat daar mee bedoeld wordt. Deze zinsnede over de twee dorpen is uit de Structuurvisie 2030 'Groen dus vitaal' afkomstig, wat op zijn beurt weer een verwijzing is naar de detailhandelsvisie. Met deze twee dorpen worden Doorn en Leersum bedoeld, maar deze zin slaat in dit verband inderdaad de plank mis. De zin zal daarom worden aangepast.  
Zoals aangegeven bij onderdeel 1 is geen aanvang gemaakt met de ontwikkeling van een integrale visie voor het centrum van Doorn en beperkt het ruimtelijk beleid met betrekking tot detailhandel zich hoofdzakelijk tot het eerder genoemde concentratiebeleid.
6. Het doel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie te behouden en is er niet op gericht om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Zie verder de beantwoording bij onderdeel 1.
7. Aangegeven wordt dat 'Doorn Centrum 2<sup>e</sup> partiële herziening' ontbreekt op de gemeentelijke website. Dat is correct, want dit plan bestaat niet.
8. Dit zijn bestaande bouwrechten. De gemeente kiest ervoor om deze bouwmogelijkheden in stand te laten, eens en te meer omdat de eigenaar te kennen heeft gegeven deze

bouwmogelijkheden binnen afzienbare termijn te willen gaan benutten.

9. Ten aanzien van de bouwhoogten wordt ten onrechte gesteld dat deze in het gehele plan 10 m zou zijn. Op basis van het stedenbouwkundig kader is voor een substantieel aantal panden een lagere bouwhoogte, 8 m dan wel 7 m gehanteerd. Het gaat hier om panden van één bouwlaag met een kap. Overigens werd voor deze panden ook in het bestemmingsplan Doorn Centrum en de 1<sup>e</sup> Partiele herziening van het bestemmingsplan Doorn Centrum een lagere bouwhoogte gehanteerd.

Verder hebben de panden die in het verleden een bouwhoogte van 9 m hadden in de meeste gevallen nu inderdaad een bouwhoogte van 10 m gekregen. Dit is in moderne bestemmingsplannen de standaard bouwhoogte voor huizen met 2 bouwlagen en een kap. Dit is ook een standaard die overal in Nederland wordt toegepast. Dit is om bij nieuwbouw (en herbouw) mogelijk te maken dat op grond van het landelijk geldende Bouwbesluit de kap als verblijfsruimte mag worden gebruikt. Dit heeft er mee te maken dat de minimale hoogte van een verblijfsruimte minimaal 2,60 m dient te bedragen en de minimale breedte 1,80 m. Daardoor komt de punt van het dak dat zich boven de verblijfsruimte bevindt in de meeste gevallen boven de meter uit: hierdoor is een bouwhoogte van 9 m niet voldoende. Daarom is sinds bestemmingsplan Woongebied Driebergen (vastgesteld in 2008) uitgegaan van een standaard bouwhoogte van 10 m in plaats van de in het verleden gebruikelijke 9 m.



### Conclusie

Deze inspraakreactie wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt in paragraaf 3.3 de zinsnede: 'Mede daarom is er een integrale visie op het 'hart' van deze twee dorpen nodig.' vervangen door 'Mede daarom is er een integrale visie op het 'hart' van dit dorp nodig.'



## 5 **Ambtshalve wijzigingen**

### 5.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de voorgestelde ambtshalve wijzigingen weergegeven. Deze worden in de onderstaande paragrafen per onderwerp behandeld. Naast onderstaande zaken zijn ook nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

### 5.2 **Wijzigingen in de begrippen**

De begrippen hoofdgebouw (art. 1.50) en overig bouwwerk (art 1.69) zijn niet actueel meer. Voorgesteld wordt om de termen 'pand' en 'panden of bouwwerken' te vervangen door respectievelijk 'gebouw' en 'gebouwen'. Hiermee zijn de begrippen weer in lijn met artikel 1 van de Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het begrip 'pand' (art. 1.73) kan daarmee komen te vervallen. Het begrip 'uitbouw' wordt in de regels niet meer gebruikt en kan daarom ook worden verwijderd.

Onder meer in artikel 13.2.3 lid c onder 4 wordt het begrip 'verblijfsgebied' gebruikt. Dit begrip spreekt echter niet voor zichzelf en het is nagelaten deze in de begrippenlijst op te nemen. Voorgesteld wordt om dit begrip toe te voegen. Hetzelfde geldt voor het begrip 'zorgwoning'.

### 5.3 **Mantelzorg en bedrijfswoningen**

Wonen ten behoeve van mantelzorg is bij een woning standaard toegestaan, maar bij een bedrijfswoning echter niet. Vandaar dat voorgesteld wordt om de bestemmingsomschrijving op dit punt aan te passen.

### 5.4 **Dakkapellen**

De regeling voor dakkapellen sluit niet op de Welstandsnota 2008. Voorgesteld wordt om de aanvullende voorwaarden uit de Welstandsnota in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

### 5.5 **Specificeren functies Centrum, Gemengd en Maatschappelijk**

Op grond van een inspraakreactie op het bestemmingplan Driebergen Centrum is er aanleiding om de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Centrum, Gemengd en Maatschappelijk aan te scherpen voor wat betreft de functies maatschappelijke voorzieningen, culturele en ontspanningsvoorzieningen en sport. De bestemmingsomschrijving laat voor de interpretatie van die functieomschrijvingen nog teveel ruimte, waardoor bijvoorbeeld een schietinrichting zou worden toegestaan die in een hoge milieucategorie valt. Dat is uiteraard niet te bedoeling, vandaar dat de functieomschrijvingen dusdanig worden ingeperkt dat dit niet langer mogelijk is. Een functie als atelier wordt nu echter standaard toegestaan binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd, vandaar dat nu wordt voorgesteld de overbodig geworden aanduiding 'atelier' te schrappen.

## 5.6 Hogere categorie horeca

In de afwijkingsbevoegdheid voor afwijkend gebruik als hogere categorie horeca zoals opgenomen in artikel 4.3.1 is abusievelijk een afwijkend gebruik toegestaan van 'horeca tot en met categorie 3'. Daarmee zou zware horeca zoals een discotheek of nachtclub mogelijk worden in het centrum van Doorn en dat lijkt niet wenselijk. Dit had moeten zijn 'horeca tot en met categorie 2': middelzware horeca. Voorgesteld wordt dit aan te passen.

## 5.7 Wonen op de begane grond

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen is een inspraakreactie binnengekomen waarin is aangegeven dat wonen op de begane grond binnen het centrum niet wenselijk is. Het zondermeer toestaan van wonen op de begane grond lijkt inderdaad strijdig met het concentratiebeleid ten aanzien van detailhandel. De percelen die zijn bestemd als Centrum zijn vanuit de Detailhandelsvisie immers aangewezen als concentratiegebied voor detailhandel. Als in het concentratiegebied de begane grond veel voor woondoeleinden gebruikt gaat worden, kunnen er 'gaten' ontstaan in het winkelgebied. Dit zou afbreuk kunnen doen aan de kwaliteit van het winkelgebied als een aaneengesloten geheel. Om deze redenen wordt voorgesteld om wonen op de begane grond binnen de bestemming Centrum bij recht uit te sluiten, behalve in bestaande situaties.

Om starheid te voorkomen zal wonen op de begane grond wel via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden worden toegestaan. Het is bijvoorbeeld voorstelbaar dat aan de rand van het centrum de omschakeling van een winkel naar volledige bewoning geen negatieve invloed heeft op de winkelstraat als geheel. Kamerbewoning en bijzondere woonvormen worden met deze afwijkingsbevoegdheid echter niet mogelijk gemaakt.

## 5.8 Woningssplitsing

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen zijn inspraakreacties binnengekomen waarin is aangegeven dat men graag bestaande woningen in het Centrum zou willen splitsen.

In de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 spreekt de gemeente zich ook positief uit ten aanzien van woningssplitsing. Daarin wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen in principe wordt meegewerkt aan woningssplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits').

Om deze reden wordt dan ook voorgesteld om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om woningssplitsing onder voorwaarden toe te staan. De afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor alle bestemmingen waar wonen voorkomt in combinatie met één of meer andere functies: Centrum, Detailhandel, Gemengd, Kantoor en Maatschappelijk. Als voorwaarden worden gesteld dat:

- De oppervlakte van de gesplitste woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt, zodat een leefbare woning ontstaat. Deze eis is lager dan de in de Woonvisie (2008) genoemde minimum van 55 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning. Met het stellen van een lagere oppervlakte eis wordt ingespeeld op de trend dat het aantal alleenstaanden en alleen gaanden toeneemt. Deze groep mensen geeft de voorkeur aan kleine, sobere en betaalbare woonruimte.
- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Aangetoond dient te worden dat

bijvoorbeeld het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de splitsing.

- In voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is. Deze voorwaarde wordt gesteld om te voorkomen dat als gevolg van het toenemen van het aantal woningen de parkeerdruk toeneemt waar deze al (te) hoog is.
- In de bestemming Centrum wordt als extra voorwaarde gesteld dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd. Dit is naar aanleiding van de in voorgaande paragraaf aangehaalde inspraakreactie, waardoor wonen op de begane grond niet langer bij recht wordt toegestaan.

### **5.9 Kantoren tot maximaal 1500 m<sup>2</sup>**

In de bestemming Gemengd is nagelaten het maximum vloeroppervlak te begrenzen, terwijl dit in de bestemming Centrum wel is beperkt tot maximaal 1500 m<sup>2</sup>. Deze begrenzing is opgenomen om te voorkomen dat er sprake kan zijn van strijd met het provinciaal beleid.

### **5.10 Beroep en bedrijf aan huis algemeen**

In de artikelen 12.3.1 en 13.3.1 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis lid d het woord 'mede' invoegen zodat er komt te staan: de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend. Hiermee is de bepaling in overeenstemming met het begrip (art. 1.21) beroep aan huis.

### **5.11 Beroep en bedrijf aan huis in de bestemming Gemengd**

Op grond van een inspraakreactie op het bestemmingplan Driebergen Centrum is er aanleiding om de specifieke gebruiksregeling voor beroep- en bedrijf aan huis die nu alleen voor de bestemmingen Wonen - S1 Wonen - S2 geldt, eveneens toe te kennen aan de bestemming Gemengd. Hoewel de bestemming Gemengd veel gebruiksmogelijkheden biedt, is de bestemming wegens het ontbreken van deze regeling beperkter, een internetwinkel is bijvoorbeeld niet mogelijk. Dit is niet helemaal logisch, omdat de bestemming bedoeld is om extra flexibiliteit te bieden en binnen deze bestemming immers ook wonen is toegestaan.

### **5.12 Bijbehorende bouwwerken**

Voor de bestemmingen Wonen – S1, Wonen – S2 en Wonen – S3 is een regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. In de regeling is echter geen rekening gehouden met ondergronds bouwen. Voorgesteld wordt om de regeling dusdanig te wijzigen dat ondergronds bouwen niet is toegestaan buiten het bouwvlak.

Verder zijn er in de huidige regeling een aantal beperkende voorwaarden gesteld die niet alleen buiten het bouwvlak gelden maar ook daarbinnen. Het betreft het niet toestaan van een dakterras of balkon (bovenop een bijbehorend bouwwerk), de beperking dat alleen de eerste bouwlaag als verblijfsgebied (bewoning) gebruikt mag worden en dat de oppervlakte van de bouwwerken niet groter mag zijn dan een bepaald deel van het bebouwingsgebied.

Dit is niet helemaal logisch aangezien de regels voor het bouwen van hoofdgebouw wel een volledige bebouwing van het hoofdgebouw toestaan binnen het bouwvlak.

Voorgesteld wordt om deze beperkende voorwaarden alléén voor bouwen *buiten* het bouwvlak van toepassing te verklaren.

In het voorontwerpbestemmingplan Driebergen Centrum was deze aanpassing van de regeling reeds doorgevoerd.

### 5.13 Invoegen van Dorpstraat 73 (Kraanterrein/ Slokkerterrein)

Voor deze locatie is in 2004 een wijzigingsplan ('Kraanterrein') opgesteld. Vervolgens is op basis van dit plan ook een bouwvergunning voor de bouw van 39 woningen verleend, maar deze zijn echter nooit gerealiseerd. Inmiddels lijken de plannen te zijn gewijzigd, maar deze zijn nog niet uitgewerkt. Er zal daar ter zijner tijd een afzonderlijk planologisch kader voor moeten worden opgesteld.

Het bestemmingsplan is voor deze locatie echter ouder dan 10 jaar en daarom zou deze locatie ook in de actualisering mee moeten worden genomen. Vandaar dat voorgesteld wordt het oude vergunde plan in Doorn Centrum op te nemen. Hiervoor wordt een aparte bestemming 'Woongebied' opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat er maximaal 39 woningen mogen worden gebouwd conform de verleende vergunning.

### 5.14 Parkeren algemeen

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Daarmee komen ook de bepalingen ten aanzien van het parkeren te vervallen. Deze moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

Voor bestaande plannen geldt er tot 1 juli 2018 daarvoor een overgangstermijn. Daarna verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking. Nieuwe plannen, die vanaf de inwerkingtreding van de Reparatiewet in procedure worden gebracht, moeten meteen al zijn voorzien van een regeling ten aanzien van het parkeren. Zo ook dit bestemmingsplan.

Het is echter niet nodig om concrete parkeernormen in het bestemmingsplan op te nemen. Vlak voor de in werking treding van de Reparatiewet BZK 2014 is op 1 november 2014 artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Daarin is nu geregeld dat in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

Binnen deze gemeente bestaan deze beleidsregels reeds in de vorm van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Voorgesteld wordt om aan de algemene gebruiksregels een artikel toe te voegen waarin naar het GVVP wordt verwezen.

### 5.15 Zonnepanelen in veldopstelling

Op 29 juni 2015 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Zonnepanelen in veldopstelling'. Daarmee heeft de raad zich positief uitgesproken voor het plaatsen van zonnepanelen op de grond in het veld. In dit voorstel is een drietal categorieën onderscheiden:

- Grondgebonden installaties bij particuliere huishoudens voor eigen gebruik

- Grondgebonden installaties bij bedrijven voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven anders dan eigen gebruik

In het raadsbesluit is aangegeven dat voor de eerste twee categorieën een regeling moet worden opgenomen in bestemmingsplannen. De tweede categorie moet echter eerst nog verder worden uitgewerkt. Voor de laatste categorie is aangegeven dat daar nog geen concrete regeling voor hoeft te worden opgesteld, maar dat er algemene beleidsuitgangspunten dienen te worden vastgesteld.

Op basis van dit raadsbesluit is voor de eerste categorie een regeling voor dit bestemmingsplan opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, er verschillende bouwhoogtes gelden voor het voorerf en het achtererf en dat zonnepanelen in veldopstelling niet zijn toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, natura 2000-gebied). De gebieden die op de nee-lijst staan komen echter niet voor in het plangebied van Doorn Centrum. Verder is conform het raadsbesluit een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een extra zonnepaneelinstallatie van maximaal 50 m<sup>2</sup> ten bate van de energievoorziening voor een Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) of een warmtepomp.

Voor de tweede categorie, installaties bij bedrijven voor eigen gebruik, is geen regeling opgenomen. Deze moet nog worden uitgewerkt en lijkt bovendien niet relevant voor het plangebied dat dicht bebouwd is en waarin zich hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid bevindt.

#### **5.16 Afwijking isoleren van een gebouw**

In het nieuwe afwijkingenbeleid wordt het toegestaan dat bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen worden overschreden indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw (bijvoorbeeld in het kader van “nul op de meter”). Voorgesteld wordt om daar in dit bestemmingsplan op aan te sluiten.

#### **5.17 Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken**

Bij de bestemmingen Wonen – S 1, Wonen – S 2 en Wonen – S 3 is in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken opgenomen dat indien deze buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn gelegen, deze niet voor de hoofdfunctie, oftewel wonen gebruikt mogen worden. Dit is echter niet geregeld voor bestaande bijbehorende bouwwerken. Vandaar dat nu wordt voorgesteld om dit ook aan de lijst van verboden gebruik (art. 22.1) toe te voegen.

#### **5.18 Bed en breakfast maximum oppervlakte**

In de gebruiksregels voor bed en breakfast is opgenomen dat er maximaal 3 voorzieningen mogen worden gerealiseerd en dat deze minimaal 20 m<sup>2</sup> moeten bedragen. Dit vloeit voort uit de nota Verblijfsrecreatie. Ook is bepaald dat deze voorzieningen in totaal maximaal 50 m<sup>2</sup> mogen bedragen. Dit heeft als consequentie dat er maximaal 2 voorzieningen kunnen worden gerealiseerd, wat weer strijdig is met de bepaling dat er maximaal 3 voorzieningen zouden mogen worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om dit maximum te verhogen tot 75 m<sup>2</sup>, zodat er

wel maximaal 3 voorzieningen mogelijk zijn. Dit is tevens in overeenstemming met het afwijkingenbeleid.

### **5.19 Afwijking bergingen voor de voorgevel**

Normaal gesproken zijn bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel niet toegestaan. Met de afwijkingsregeling voor bergingen voor de voorgevel (art. 24.3) is het mogelijk om vrijstaande bergingen en fietsenstallingen bij bepaalde (niet woon)bestemmingen wel voor de voorgevel toe te staan. De verwijzingen in het artikel zijn echter niet correct en bovendien ontbreken er verwijzingen. Daarnaast zijn ook de voorwaarden niet meer goed afgestemd op de bouwregels van de bestemmingen waar naar verwezen wordt. Voorgesteld wordt dit aan te passen zodat het geheel weer kloppend is.

### **5.20 Bijzondere woonvormen en kamerbewoning**

Voor de bestemmingen Wonen – S1, Wonen – S2 en Wonen – S3 is een afwijkingsregeling voor bijzondere woonvormen en kamerbewoning opgenomen. Buiten deze bestemmingen wordt echter ook wonen toegestaan, bijvoorbeeld binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd en verder zijn woningen soms specifiek aangeduid binnen een andere bestemming zoals Kantoor. De afwijkingsregeling voor bijzondere woonvormen en kamerbewoning ontbreekt echter voor deze bestemmingen.

Voorgesteld wordt de afwijkingsregeling voor bijzondere woonvormen en kamerbewoning los te koppelen van de specifieke (woon)bestemmingen en deze als een algemene afwijkingsregeling op te nemen en deze te koppelen aan een woning. Daarmee wordt mogelijk dat deze afwijkingsregeling toegepast kan worden overal waar de bestemming een woning toestaat. Voorgesteld wordt om bedrijfswoningen echter uit te sluiten van deze regeling. Indien dit wel zou worden toegestaan, zou er geen sprake meer zijn van een woning die ten dienste staat van het bedrijf.

In het voorontwerpbestemmingplan Driebergen Centrum was deze aanpassing van de regeling reeds doorgevoerd.

Overigens ontbrak bij de gestelde voorwaarden bepaling voor het parkeren. Als gevolg van het toestaan van deze functie is mogelijk extra parkeerdruk te verwachten. Om deze reden wordt voorgesteld om hier een bepaling over op te nemen, conform de regeling voor beroep en bedrijf aan huis.

### **5.21 Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen**

In de lijst van verboden gebruik (art. 21.1) is onder meer opgenomen dat onder verboden gebruik in elk geval wordt verstaan: 'een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie, een escortbedrijf of een erotisch getinte vermaaksfunctie behoudens in het geval dat dit gebruik uitdrukkelijk is toegestaan'.

Tot nog toe wordt een dergelijk gebruik nergens binnen de gemeente bij recht toegestaan. Sinds het schrappen van het algemene prostitutieverbod uit het Wetboek van Strafrecht is een volledig verbod op prostitutie binnen een gemeente echter niet toegestaan. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om in alle bestemmingsplannen voor het buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, om in totaal maximaal één seksinrichting of escortbedrijf binnen de grenzen van de gemeente mogelijk te maken.

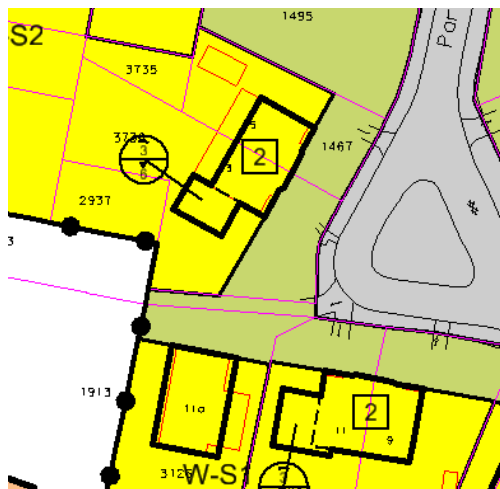


In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk' en de 'Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis' die zijn gekoppeld aan respectievelijk de bestemming Bedrijf en de specifieke gebruiksregels voor beroep en bedrijf aan huis (art. 13.3 en 14.3), is echter onder andere 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.' opgenomen als toegestane activiteit. Nu blijkt dat daar ook seksinrichtingen en prostitutie onder verstaan kunnen worden. Er zou daardoor discussie kunnen ontstaan of dit gebruik daarmee toch bij recht zou zijn toegestaan binnen de woonbestemming. Om deze mogelijke discussie te vermijden, wordt voorgesteld om dit op deze lijst expliciet uit te sluiten, zodat daar geen enkele onduidelijkheid meer over kan bestaan.

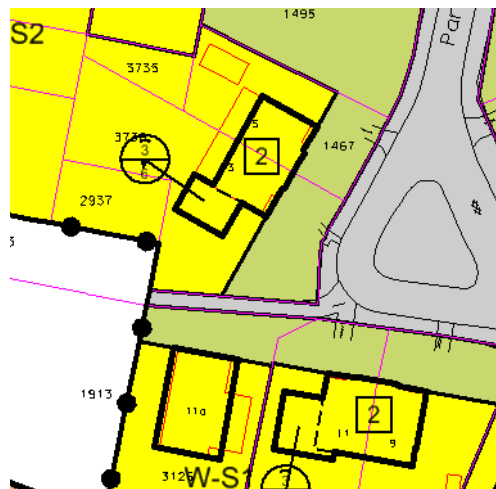
Verder is gebleken dat er op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk' een aantal activiteiten vermeld staan die over het algemeen niet wenselijk worden geacht binnen een woonwijk of in het centrum. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om (agrarische) loonbedrijven en handel in auto's. Deze komen in het plangebied van Doorn Centrum momenteel niet voor en het lijkt wenselijk deze situatie te behouden. Daarom wordt voorgesteld de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook op deze punten aan te passen. Wel komt er een groothandel voor, deze zal dan apart worden aangeduid.

## 5.22 Bestemming Tuin naar Verkeer ter plaatse van Parkaan 11a

Ter plaatse van Parklaan 11a ligt een pad dat in eigendom is van de gemeente. Dit pad heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen terwijl normaliter deze bestemming alleen aan grond wordt toegekend die in privaat eigendom is. Aangezien het een pad betreft wordt voorgesteld deze bij de bestemming Verkeer te trekken.



*Situatie in het Voorontwerp*



*Voorstel voor het Ontwerp*

## 5.23 Onbrekende bouwvlakken

In het bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden aan de Middenlaan naast nr. 9 en Heuvelweg nr. 3 die in het vigerende bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) waren opgenomen abusievelijk niet in het voorontwerpbestemmingsplan overgenomen. Voorgesteld wordt om op deze locaties alsnog een bouwvlak in te tekenen zodat de bouw van een vrijstaande woning mogelijk wordt.

## 5.24 Aanpassen bouwvlakken en maatvoering wegens verleende vergunning

Op een aantal locaties is recentelijk een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend, die niet passen binnen het voorontwerp. Voorgesteld wordt om het plan hierop aan te passen, het gaat om de volgende wijzigingen:

Op de Amersfoortseweg 72 is de hoofdbebouwing tot een diepte van 15 m uitgebreid. Voorgesteld wordt om het bouwvlak ter plaatse van Amersfoortseweg 70 en 72 te verdiepen naar 15 m.

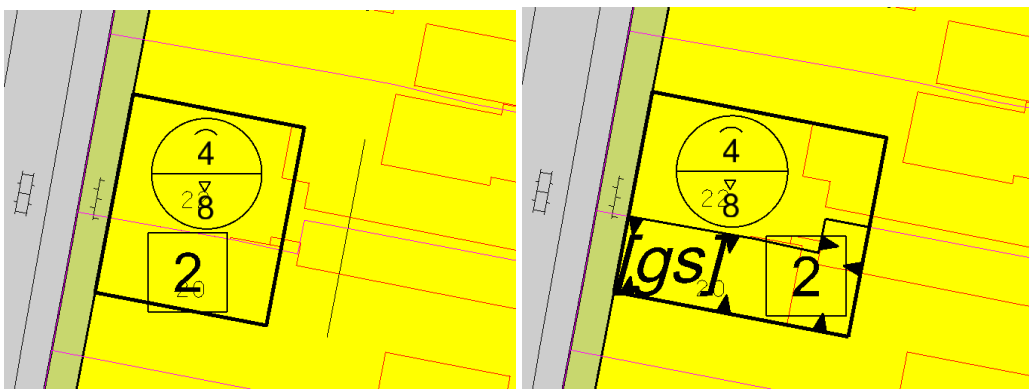


*Amersfoortseweg 72 in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

Op de Van Bennekomweg 20 is de is de hoofdbebouwing tot een diepte van 15 m uitgebreid. Voorgesteld wordt om het bouwvlak ter plaatse Van Bennekomweg 20 en 22 te verdiepen naar 15 m.

Daarnaast is in plaats van de aaneengebouwde woning op Van Bennekomweg 20 een viertal appartementen gerealiseerd. Voorgesteld wordt om deze locatie aan te duiden en in de regels aan te geven dat hier tevens 4 gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

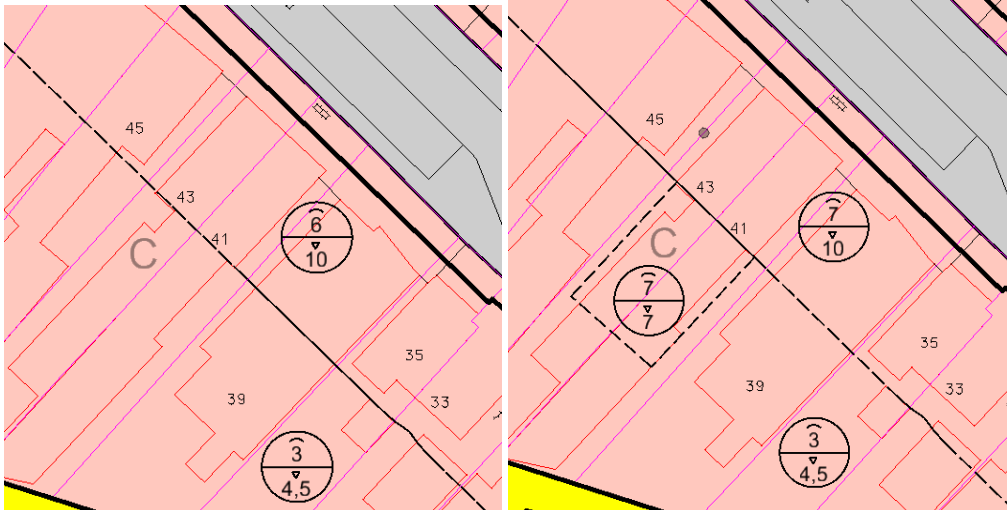


*Van Bennekomweg 20 in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

Op Kampweg 41 is gemeten vanaf de voorgevelrooilijn voor de eerste 15 m een goot en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 m toegestaan. Daarachter geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m. Op Kampweg 41 is de bebouwing daar echter uitgebreid over twee lagen. Voorgesteld wordt om de goot- en bouwhoogte ter plaatse van Kampweg 41 en 43 aan de achterzijde te verhogen naar 7 m voor het deel dat gelegen is tussen 15 m en 30 m achter de voorgevelrooilijn.





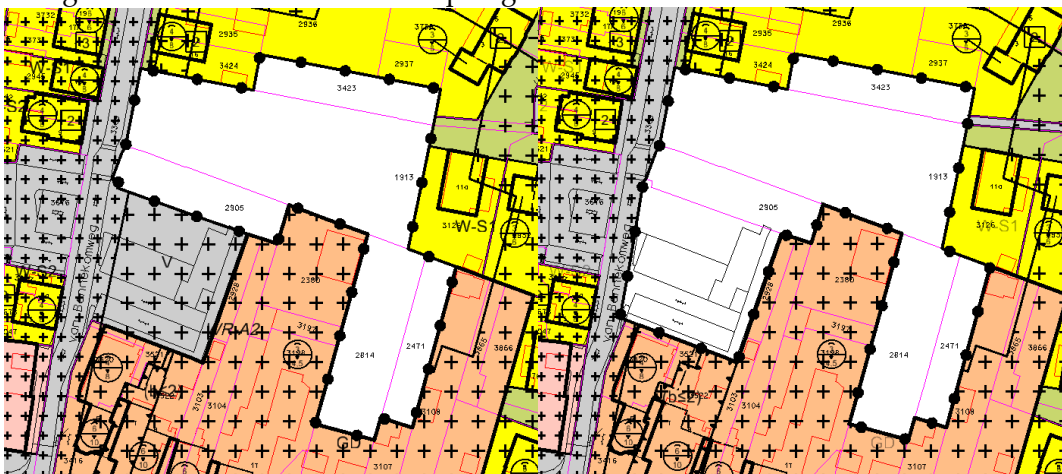
*Kampweg 41 in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

Gebleken is dat de bouwhoogte ter plaatse van de Montroselaan 2 niet hoog genoeg is ten opzichte van de vergunde bestaande bouwhoogte. Voorgesteld wordt de bouwhoogte te wijzigen van 8 naar 9 m.

### 5.25 Aanpassen van Bennekomweg

Het parkeerterrein dat ten zuiden van de ontwikkellocatie is gelegen heeft in het voorontwerp de bestemming Verkeer gekregen. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Gemengde doeleinden. Aangezien de locatie ook in de ontwikkeling wordt meegenomen wordt voorgesteld om dit deel ook uit het plangebied van Doorn Centrum te laten.



*Situatie in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

## 6 Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per vooroverlegreactie, inspraakreactie en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

### 6.1 Vooroverlegreacties

*Provincie Utrecht*

In de toelichting wordt paragraaf 4.10 Water als volgt aangepast:

#### **Waterbeheer en watertoets**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

#### **Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's. De regionale en lokale nota's worden uitgebreid behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Regionaal:

- Waterstructuurvisie
- Water voorop!, het Waterbeheerplan 2010-2015
- Beleidsregels Keur 2009
- Provinciaal Waterplan 2010-2015: Richting Robuust
- Provinciale Milieu Verordening (PMV)
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)
- Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

Lokaal:

- Waterplan gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (GRP)

*Waterschapsbeleid*

In de Waterstructuurvisie is door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden een langetermijnvisie (voor 2050) en een middellangetermijnvisie (tot 2015) ontwikkeld voor een duurzamer waterbeheer voor het beheersgebied. In het plangebied speelt het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer. Het gaat dan met name om schoon oppervlaktewater, het zo lang mogelijk vasthouden, infiltreren en afkoppelen van hemelwater.

Water voorop!, zo luidt de van het Waterbeheerplan 2010-2015 van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In dit plan staat hoe het hoogheemraadschap zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. Zo'n systeem draagt bij aan een betere leefomgeving van mens, dier en plant. Het Hoogheemraadschap geeft in het waterbeheerplan een overzicht van:

- de ambities en doelen voor 2010 tot en met 2015;
- de maatregelen die nodig zijn om deze doelen te halen.

Het gaat hierbij om de beleidsvelden veiligheid, watersystemen en (afval)waterketen in samenhang met de ruimtelijke omgeving, natuur- en milieudoelen en maatschappelijke en klimatologische ontwikkelingen. Het hoogheemraadschap zorgt als waterautoriteit voor veilige dijken, droge voeten en schoon water. Kernwaarden bij de aanpak zijn: duurzaamheid, kwaliteit, resultaatgerichtheid, innovativiteit en efficiency.

Ten aanzien van de Utrechtse Heuvelrug stelt het Waterbeheerplan:

- *Herstellen infiltratie op en benutten van kwel van de Utrechtse Heuvelrug*  
De Utrechtse Heuvelrug, het Langbroekerweteringgebied en Groenraven-Oost vormen een hydrologisch samenhangend gebied van de hoger gelegen infiltratie en laaggelegen kwelgebieden. Verdroogde natuur heeft baat bij een herstel van infiltratie, waarbij zoveel mogelijk regenwater in het gebied wordt vastgehouden. De kwaliteit van het grondwater en de bodem moeten daarom worden bewaakt, omdat afstromend regenwater in een aantal gevallen verontreiniging van bodem en grondwater kan veroorzaken.
- *Duurzaam stedelijk waterbeheer*  
In nieuw te ontwikkelen gebieden is het bereiken van een hoog kwaliteitsniveau direct bij aanleg mogelijk. Dit betekent zoveel mogelijk vasthouden van water en het schoonhouden van water. Voor bestaand stedelijk gebied wordt dit hoge ambitieniveau voor de kernen op de Heuvelrug haalbaar geacht: het vasthouden van water door volledig herstel van infiltratie. Daarmee wordt ook de overstortproblematiek aan de onderzijde van de Heuvelrug op duurzame wijze opgelost.

### *Beleidsregels Keur 2009*

#### Beleidsregel 13

Deze beleidsregel is van toepassing in het gehele beheersgebied van het waterschap en geldt zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Doel van het beleid is om effecten van nieuwe stedelijke uitbreidingen te neutraliseren. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes of enkele woningen, moeten compenseren, is een ondergrens ingesteld. De minimale oppervlakte waarvoor deze beleidsregel geldt, bedraagt binnen de bebouwde kom 500 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak waarvan het hemelwater direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd en buiten de bebouwde kom 1000 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak (zie Besluit algemene regels keur HDSR 2009, algemene regel 14).

Uitbreiding van verhard oppervlak moet, vanuit hydrologische optiek gezien, waterbalansneutraal plaatsvinden.

### *Provinciaal Waterplan 2010-2015: Richting Robuust*

In het provinciaal waterplan 2010-2015 staat de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen centraal. Systemen die goed instaat zijn om zelfstandig extremen op te vangen, zonder dat afwenteling plaatsvindt in tijd, ruimte of milieucompartiment. Bij het selecteren van

maatregelen in het waterbeheer worden de volgende tritsen gebruikt om dit uitgangspunt tot uitdrukking te brengen:

- vasthouden, bergen en afvoeren om wateroverlast bij piekafvoeren te voorkomen;
- schoonhouden, scheiden, zuiveren om de waterkwaliteit te verbeteren.

#### Schoon grondwater: Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug herbergt de grootste drinkwatervoorraad van de provincie Utrecht. De bescherming van de grondwatervoorraad voor drinkwater en natuur in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug is van provinciaal belang. Ter bescherming van deze grondwatervoorraad stelt de provincie:

Voor het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug geldt het principe van "Nee, tenzij". Dit betekent dat als grondgebruikscategorieën die uit oogpunt van grondwaterkwaliteit minder gewenst zijn, een integrale afweging moet plaatsvinden en inzichtelijk moet worden gemaakt hoe emissies naar het grondwater worden voorkomen.

Voor de vraag hoe de emissie naar het grondwater kan worden voorkomen, wordt verwezen naar het convenant en de bijbehorende Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug.

#### *Provinciale Milieuverordening*

In de Provinciale Milieuverordening zijn grondwaterbeschermingszones opgenomen en benoemd als provinciaal belang.

Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende grondwaterbeschermingszones:

1. Waterwingebied;
2. Grondwaterbeschermingsgebied;
3. Boringsvrije zone;
4. 100-jaarsaandachtsgebied.

Voor een toelichting op deze zones wordt verwezen naar het milieuadvies van de omgevingsdienst, zie bijlage 2.

In een waterwingebied is niets toegestaan, behalve (onderhouds)activiteiten van het drinkwaterbedrijf.

In de grondwaterbeschermingsgebieden zijn regels verbonden aan inrichtingen, boorputten, grond- of funderingswerken, buisleidingen, bodemenergiesystemen, meststoffen, begraafplaatsen en uitstrooivelden, diepinfiltratie en aan het afstromend hemelwater van gebouwen en verhardingen binnen de bebouwde kom. In het grondwaterbeschermingsgebied van Doorn zijn grond- of funderingswerken op een diepte van 3 meter of meer verboden. Het 100-jaarsaandachtsgebied ligt als een schil rond het grondwaterbeschermingsgebied. In deze gebieden zijn geen specifieke PMV regels van toepassing, hier geldt de bijzondere zorgplicht. Naast de bijzondere zorgplicht is een stimuleringsbeleid ingezet en moet altijd rekening gehouden worden met het drinkwaterbelang.

#### *Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De waterwingebieden, de grondwaterbeschermingsgebieden en de 100 jaarsaandachtsgebieden uit de PMV worden in de PRS en PRV ruimtelijk beschermd. Functiewijzigingen mogen in deze zones niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater voor de waterwinning. Indien nodig moeten maatregelen genomen worden om dit te voorkomen.

Ten aanzien van het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug geldt, dat ruimtelijke ontwikkelingen geen bedreiging mogen vormen voor de grondwaterkwaliteit. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de

grondwaterkwaliteit, zijn maatregelen nodig om emissie naar het grondwater te voorkomen.

#### *Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug*

Op 27 januari 2010 is samen met de provincie Utrecht, HDSR, WVE, Vitens en 9 andere gemeenten op de Utrechtse Heuvelrug het convenant Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug ondertekend. In dit convenant geven de partijen aan te streven naar het terugdringen van diffuse bronnen, zoals het gebruik van uitlogende materialen. Daarnaast hanteren de gemeenten bij het bepalen of en op welke wijze afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd) een beslisschema. Voor dit beslisschema wordt verwezen naar de Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug.

#### *Waterplan gemeente Utrechtse Heuvelrug*

Het Waterplan Heuvelrug bestaat uit een watervisie en het uitvoeringsplan. Het doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

Met waterdoelen is vastgelegd hoe het water in het stedelijk gebied er in 2020 uit moet zien. Streven is deze doelen uiterlijk in 2020 te hebben bereikt. De waterdoelen richten zich op de volgende speerpunten:

- Herstel van de natuurlijke waterhuishouding.
- Voorkomen van waterverontreiniging door riooloverstort en belasting door “stedelijke” activiteiten.
- Zichtbaar en natuurlijk water als kwaliteitsverhogend element in het bebouwd gebied.
- Samenwerking en afstemming tussen de bij water betrokken partijen.

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (GRP)*

Het GRP is de integrale visie van de gemeente op grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. De gemeente kiest blijkens het plan bewust voor een integraal en duurzaam watersysteem in een uniek, maar kwetsbaar gebied, passend bij ons groene en vitale imago. Hiertoe heeft de gemeente een aantal doelen geformuleerd met betrekking tot grondwater, regenwater en stedelijk afvalwater. In het GRP heeft de gemeente o.a. de volgende doelen geformuleerd:

- Inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd;
- transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie;
- voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.

Voor het hemelwater heeft de gemeente de ambitie geformuleerd om zoveel mogelijk van dit hemelwater vast te houden op de plek waar het valt. Dit betekent dat daar waar het mogelijk is het hemelwater moeten worden afgekoppeld van de riolering en lokaal in het milieu (bodem of oppervlaktewater) moet worden gebracht. Dit gaat verdroging van gebieden tegen en is beter voor het milieu, omdat hierdoor overstorten van rioolwater op het oppervlaktewater worden voorkomen en de werking van rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) verbetert (een RWZI werkt beter als rioolwater minder vermengd is met regenwater).

## **Huidige situatie**

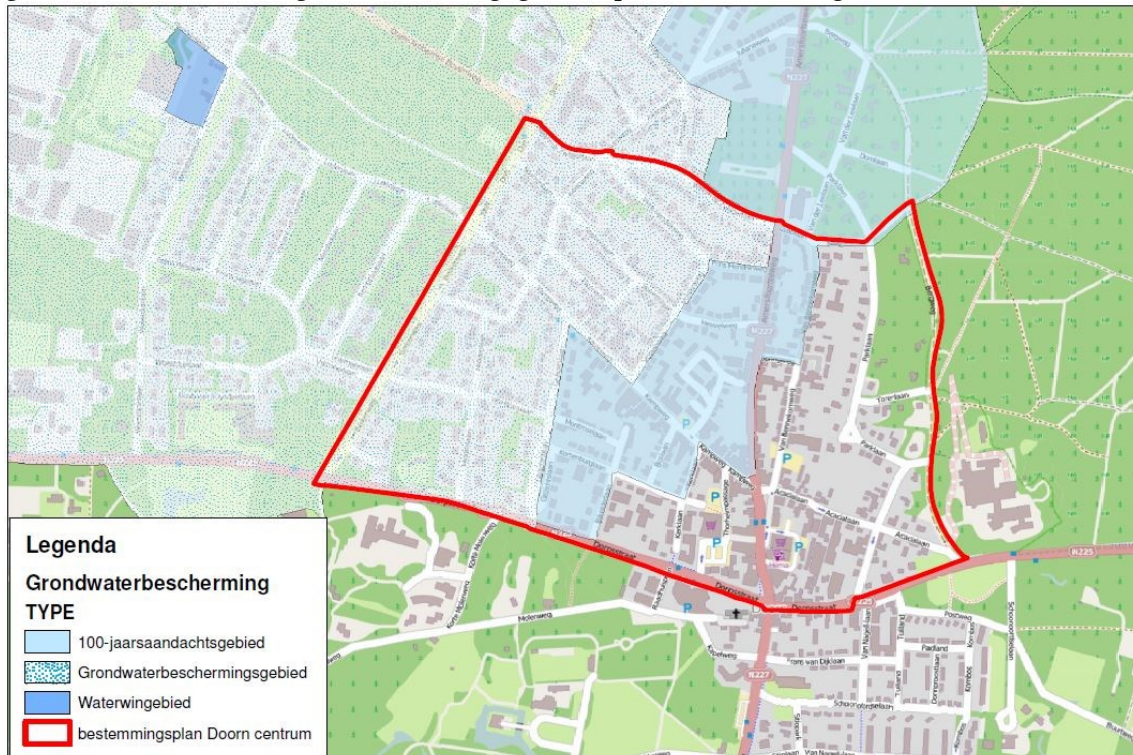
### *Bodem en grondwater*

De bodem ter plaatse bestaat uit goed doorlatende afzettingen, bestaande uit zand en grind. De gemiddelde grondwaterstand varieert van 3 meter tot meer dan 8 meter onder het maaiveld.



### Waterwinning

Op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied ligt het waterwingebied van Doorn. Een deel van het grondwaterbeschermingsgebied en het 100-jaarsaandachtsgebied van drinkwaterwinning Doorn liggen binnen het plangebied. De ligging van de grondwaterbeschermingszones is weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 4.5 Grondwaterbeschermingszones

Het grondwaterbeschermingsgebied is binnen het plangebied opgenomen op de verbeelding, en in de regels door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Deze zone is mede aangewezen voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening. Verder is daarbij in de regels bepaald dat geen gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening.

Voor het 100-jaarsaandachtsgebied gelden geen regels, maar een zorgplicht voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit. De bescherming van de grondwaterkwaliteit in dit gebied wordt gestimuleerd en er dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de grondwaterkwaliteit.

Voor alle grondwaterbeschermingszones geldt, dat functiewijzigingen niet mogen leiden tot een verslechtering van de grondwaterkwaliteit.

Omdat het hier echter een conserverend bestemmingsplan betreft zonder wijzigingsbevoegdheden zijn (bestemmings)functiewijzigingen niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Om die reden is er in dit bestemmingsplan voor het 100-jaarsaandachtgebied geen gebiedsaanduiding met bijbehorende regels opgenomen.

### Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug

Het plangebied ligt in het Infiltratiegebied Utrechtse Heuvelrug. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen hier geen bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Als op basis van een integrale afweging toch voor een functie wordt gekozen die risico's met zich meebrengt voor de grondwaterkwaliteit, zijn maatregelen nodig om emissie naar het grondwater te voorkomen.

#### *Waterkwantiteit*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

In de directe omgeving zijn geen (kern- of beschermingszones van een) regionale waterkeringen aanwezig.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

### **Toekomstige situatie**

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat hemelwater van toename van het verharde oppervlak moet worden geïnfiltreerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloegbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

#### *Waterbeheer*

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur".

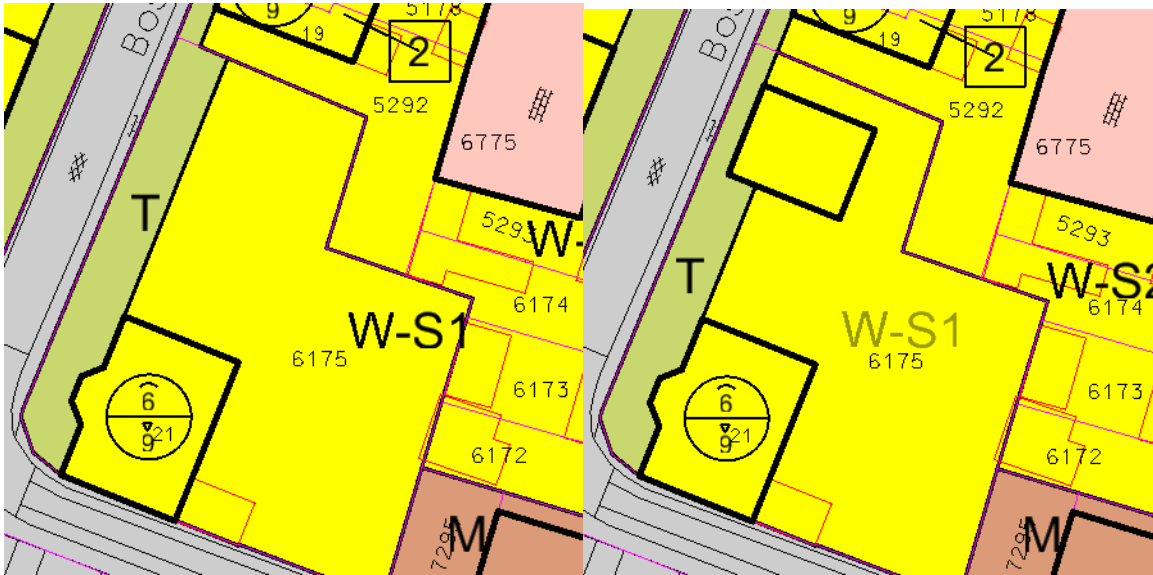
### **Conclusie**

Het bestemmingsplan heeft, gelet op het consoliderende karakter, geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.'

## **6.2 Inspraakreacties**

### **6.2.1 Inspraakreactie 2**

Op de verbeelding zal ter plaatse van Boslaan 21 aan de noordzijde van het perceel een bouwvlak van 8 m breed bij 10 m diep worden gelegd met aan de noordzijde 3 m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.



*Situatie in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

### 6.2.2 Inspraakreactie 3

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Acacialaan 7 de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' vergroot zodat deze ook op Acacialaan 9 komt te liggen.

### 6.2.3 Inspraakreactie 5

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Amersfoortseweg 57 de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' met een percentage van 100 % opgenomen.

In de regels wordt aan artikel 6.2.1 onder b toegevoegd:

'of tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;'

### 6.2.4 Inspraakreactie 6

In de regels artikel 14.2.2 onder de titel de tekst 'gebouwen' te wijzigen in 'hoofdgebouwen'.

### 6.2.5 Inspraakreactie 7

In de toelichting wordt in paragraaf 3.3 de zinsnede: 'Mede daarom is er een integrale visie op het 'hart' van deze twee dorpen nodig.' vervangen door:

'Mede daarom is er een integrale visie op het 'hart' van dit dorp nodig.'

## 6.3 Ambtshalve wijzigingen

### 6.3.1 Wijzigingen in de begrippen

In de regels artikel 1.50 wijzigen in:

'gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.'



In de regels artikel 1.69 wijzigen in:

‘een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.’

In de regels artikel 1.73 en 1.82 verwijderen.

In de regels na artikel 1.84 invoegen:

‘1.85 verblijfsgebied  
gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.’

In de regels na artikel 1.89 invoegen:

‘1.90 zorgwoning  
een woning, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens voor hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs).’

### **6.3.2 Mantelzorg en bedrijfswoningen**

In de regels artikel 3.1 lid c wijzigen in:

‘ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mede het wonen in een bedrijfswoning en wonen ten behoeve van mantelzorg;’

### **6.3.3 Dakkapellen**

In de regels artikel 3.2.1 lid e wijzigen in:

dakkapellen in de bedrijfswoning aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:

1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
2. voorzien van een plat dak;
3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;

In de regels artikel 4.2.1 lid e, 5.2.1 lid e, 6.2.1 lid e, 8.2.1 lid f, 9.2.1 lid e, 12.2.2 lid i en 13.2.2 lid i wijzigen in:

‘dakkapellen in het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:

1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;

2. voorzien van een plat dak;
3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
6. zijanten meer dan 0,9 m van de zijanten van het dakvlak;
7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;

### 6.3.4 Specificeren functies Centrum, Gemengd en Maatschappelijk

In de regels artikel 4.1 lid f t/m h en 6.1 lid d t/m f wijzigen in:

‘maatschappelijke voorzieningen:

1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
2. sociaal-medische instellingen;
3. sociaal-culturele instellingen;
4. levensbeschouwelijke instellingen;
5. openbare dienstverlenende instellingen;

culturele en ontspanningsvoorzieningen:

1. muziekscholen en dansscholen;
2. ateliers en galeries;
3. wellness en zonnestudio;
4. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;

sportvoorzieningen:

1. sportscholen;
2. gymnastiekzalen
3. of aan het bovenstaande naar aard en omvang gelijk te stellen voorzieningen;

In de regels artikel 6.1 lid g schrappen.

Op de verbeelding de aanduiding ‘atelier’ verwijderen.

In de regels artikel 9.1 lid a wijzigen in:

‘maatschappelijke voorzieningen:

1. educatieve instellingen met inbegrip van kinderopvang;
2. sociaal-medische instellingen;
3. sociaal-culturele instellingen;
4. levensbeschouwelijke instellingen;
5. openbare dienstverlenende instellingen.’

### 6.3.5 Hogere categorie horeca

In de regels artikel 4.3.1 wijzigen in:

‘Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder d voor het toestaan van 'horeca tot en met categorie 2' uit de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten', mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.’

### 6.3.6 Wonen op de begane grond

In de toelichting in paragraaf 5.3.2 na de eerste alinea invoegen:

‘Wonen in het centrum is in principe alleen in een bovenwoning toegestaan. Dit is om te voorkomen dat er gaten in het aaneengesloten winkelgebied kunnen ontstaan, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het (winkel)gebied als geheel. Op een aantal percelen in het centrum komt wonen op de begane grond reeds voor. Bestaande situaties zijn daarom van deze regel uitgezonderd.’

In de toelichting in paragraaf 5.3.2 na de laatste alinea invoegen:

*‘Afwijking voor wonen op de begane grond*

Zoals hierboven is aangegeven is wonen in het centrum in principe alleen in een bovenwoning toegestaan, om te voorkomen dat er gaten vallen in het aaneengesloten winkelgebied. Om echter geen afbreuk te doen aan de flexibiliteit van de bestemmingsregeling is middels deze afwijkingsbevoegdheid mogelijk om toch wonen op de begane grond toe te staan. Een belangrijke voorwaarde is daarbij wel dat het aaneengesloten karakter van het winkelgebied daardoor niet wordt aangetast. Daarbij kan gedacht worden aan percelen die aan de rand van het centrum liggen, waarbij de omschakeling van een winkel naar volledige bewoning geen negatieve invloed heeft op de het winkelgebied als geheel.’

In de regels artikel 4.1 onder a te wijzigen in

‘wonen in een bovenwoning met dien verstande dat bestaand wonen op de begane grond wel is toegestaan;’

In de regels artikel 4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond invoegen:

‘4.4.2 Afwijkend gebruik wonen op de begane grond

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van wonen op de begane grond, mits:

- a. het aaneengesloten karakter van het winkelgebied niet wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.’

### 6.3.7 Woningsplitsing

In de toelichting in paragraaf 4.2 Wonen de laatste alinea vervangen door:

‘Verder wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is (‘ja, mits’). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen in dit bestemmingsplan middels een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen in de bestemmingen Centrum, Detailhandel, Gemengd, Kantoor en Maatschappelijk. In het volgende hoofdstuk, Wijze van bestemmen wordt deze regeling nader uiteengezet.’

In de toelichting in paragraaf 5.3.2 Centrum invoegen:

*'Afwijking voor extra woningen*

In de Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug 2013 -2020 wordt aangegeven dat om beter en flexibeler aan de vraag naar woonruimte tegemoet te kunnen komen, in principe wordt meegewerkt aan woningsplitsing, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is ('ja, mits'). Dit nieuwe beleid heeft een concrete uitwerking gekregen middels een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen. Als voorwaarden worden gesteld dat:

- De oppervlakte van de gesplitste woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt, zodat een leefbare woning ontstaat. Deze eis is lager dan de in de Woonvisie (2008) genoemde minimum van 55 m<sup>2</sup> voor een zelfstandige woning. Met het stellen van een lagere oppervlakte eis wordt ingespeeld op de trend dat het aantal alleenstaanden en alleen gaanden toeneemt. Deze groep mensen geeft de voorkeur aan kleine, sobere en betaalbare woonruimte.
- De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Aangetoond dient te worden dat bijvoorbeeld het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast als gevolg van de splitsing.
- In voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is. Deze voorwaarde wordt gesteld om te voorkomen dat als gevolg van het toenemen van het aantal woningen de parkeerdruk toeneemt waar deze al (te) hoog is.
- In de bestemming Centrum wordt als extra voorwaarde gesteld dat alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.'

In de toelichting in paragraaf 5.3.3 Detailhandel, 5.3.4 Gemengd, 5.3.6 Kantoor en 5.3.7 Maatschappelijk invoegen:

'Ook in deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid voor extra woningen opgenomen. In tegenstelling tot de bestemming Centrum mogen deze extra woningen ook op de begane grond worden gerealiseerd.'

In de regels artikel 4.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 4.3.1 Afwijking extra woningen:

*'Afwijking extra woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- d. alle woningen als bovenwoning worden gerealiseerd.'

In de regels artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 5.3.1 Afwijking extra woningen:

*'Afwijking extra woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

In de regels artikel 6.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 6.3.1 Afwijking extra woningen:

'Afwijking extra woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder c voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

In de regels artikel 8.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 8.3.1 Afwijking extra woningen:

'Afwijking extra woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

In de regels artikel 9.3 Afwijken van de bouwregels invoegen en tevens artikel 9.3.1 Afwijking extra woningen:

'Afwijking extra woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder d voor het toestaan van meer woningen, mits:

- a. de oppervlakte per woning minimaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is.'

### **6.3.8 Kantoren tot maximaal 1500 m<sup>2</sup>**

In de regels artikel 6.1 lid c wijzigen in:

'kantoren tot maximaal 1500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per kantoor;'

### 6.3.9 Beroep en bedrijf aan huis algemeen

In de regels artikel 12.3.1 lid d en 13.3.1 lid d wijzigen in:

‘de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;’

### 6.3.10 Beroep en bedrijf aan huis in de bestemming Gemengd

In de toelichting in paragraaf 5.3.4 Gemengd na de laatste alinea invoegen:

‘Zoals in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, is de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis ook toegestaan. Hiervoor zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Voor een verdere beschrijving van deze regeling, zie paragraaf 5.3.10.’

In de regels artikel 6.4.2 invoegen:

‘Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van activiteiten: Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- d. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- f. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.’

### 6.3.11 Bijbehorende bouwwerken

In de regels artikelen 12.2.3, 13.2.3 en 14.2.3 te wijzigen in:

‘Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
  1. 5 m;
  2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
  3. het hoofdgebouw.
- c. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd:
  1. dient minimaal 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;
  2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

- indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
  - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.
3. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
  4. de ligging van een verblijfsgebied in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
  5. ondergronds bouwen niet is toegestaan.
  6. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
    - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
    - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
    - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.
- d. in afwijking van lid c onder 1 mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd:
1. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
  3. voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:
    - de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
    - de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
    - de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
    - de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.'

### 6.3.12 Invoegen van Dorpstraat 73 (Kraanterrein/ Slokkerterein)

In de toelichting in paragraaf 1.2 vervangen:

#### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van Doorn en wordt begrensd door:

- in het noorden: Willem de Zwijgerlaan en Kaaplaan;
- in het oosten: Bergweg;
- in het zuiden: Dorpsstraat;
- in het westen: Berkenweg.

Een aantal percelen in het centrumgebied van Doorn maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het gaat om de volgende percelen:

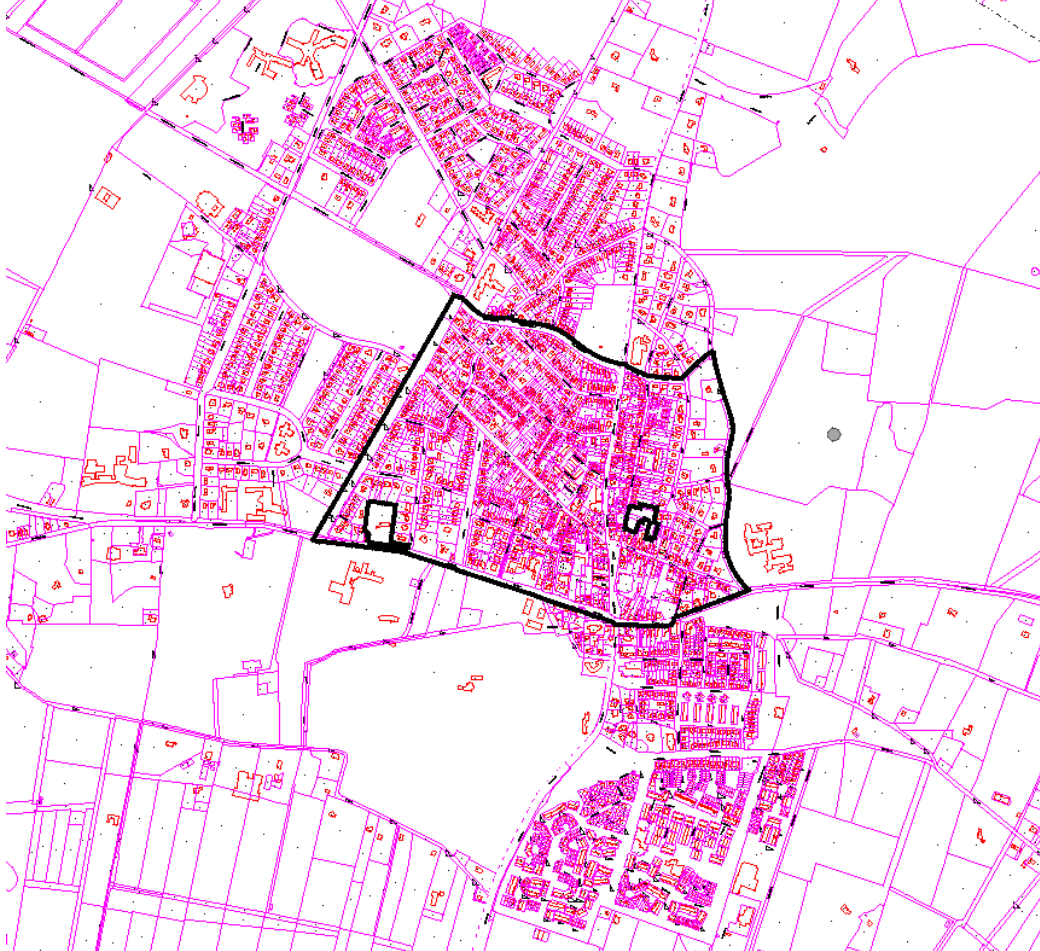


1. Middenlaan 1;
2. Van Bennekomweg 10-16 (voormalige gemeentewerf).

Voor de locatie Middenlaan 1 is in het kader van de herontwikkeling van dit terrein na uitspraak van de Raad van state op 5 februari 2014 het bestemmingsplan 'Middenlaan 1' onherroepelijk geworden. Voor de van Bennekomweg zal in het kader van herontwikkeling eveneens een afzonderlijke planologisch kader worden opgesteld.

De voormalige bedrijfslocatie ('Kraanterrein') ter plaatse van Dorpsstraat 73 is wel in het plangebied opgenomen.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven:



Figuur 1.1 Ligging plangebied

In de toelichting in paragraaf 1.3 vervangen:

### 1.3 Geldende plannen

Met het in werking treden van dit bestemmingsplan vervallen alle bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied die in onderstaande tabel zijn opgenomen:

bestemmingsplan	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring door Gedeputeerde Staten
Centrum	31 oktober 1995	11 juni 1996
Centrum, 1e partiële herziening	13 september 2005	18 april 2006
Centrum, wijzigingsplan Acacialaan	27 september 2007	20 november 2007

Centrum, wijzigingsplan Berkenweg 2	20 november 2008	-
Centrum, wijzigingsplan Kraanterrein	7 december 2004	22 februari 2005
Prostitutiebeleidsregeling	7 december 2004	22 maart 2005

In de toelichting paragraaf 2.3.4 invoegen:

#### ‘2.3.4 Dorpstraat 73 (Kraanterrein/ Slokkerterrein)

Voor deze locatie is in 2004 een wijzigingsplan ('Kraanterrein') opgesteld. Vervolgens is op basis van dit plan ook een bouwvergunning voor de bouw van 39 woningen verleend, maar deze zijn echter nooit gerealiseerd. Inmiddels lijken de plannen te zijn gewijzigd, maar deze zijn nog niet uitgewerkt. Er zal daar ter zijner tijd een afzonderlijk planologisch kader voor moeten worden opgesteld.

Het bestemmingsplan is voor deze locatie echter ouder dan 10 jaar en daarom zou deze locatie ook in de actualisering mee moeten worden genomen. Vandaar dat het oude vergunde plan in Doorn Centrum is opgenomen. Hiervoor is een aparte bestemming 'Woongebied' opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat er maximaal 39 woningen mogen worden gebouwd conform de verleende vergunning.’

In de toelichting paragraaf 5.3.13 invoegen:

#### ‘5.3.13 Woongebied

Voor Dorpstraat 73 (Kraanterrein/ Slokkerterrein) is deze bestemming opgenomen in het plan. Dit betreft een ontwikkeling die welliswaar vergund is maar nog niet is gebouwd. Verschil met de overige woonbestemmingen is dat alle vormen van wonen (vrijstaand, aaneengebouwd en gestapeld) zijn toegestaan en dat er naast wonen ook verkeersfuncties in deze bestemming worden toegelaten. Daarnaast is voor de gehele bestemming bepaald dat er in totaal 39 woningen gebouwd mogen worden. Voor het bouwen van de hoofdgebouwen zijn er bouwvlakken opgenomen en is op enkele plaatsen een afwijkende goot- en bouwhoogte aangeduid. Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is binnen de gehele bestemming toegestaan.’

In de regels artikel 15 Woongebied invoegen:

#### Artikel 15 Woongebied

##### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis;
- b. wegen, straten, paden en pleinen met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. met daarbij behorend:
- e. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, straatmeubilair, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 15.2 Bouwregels

###### 15.2.1 Bouwen algemeen

Er mogen in totaal maximaal 39 woningen binnen de bestemming Woongebied gerealiseerd worden. 15.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen

#### 15.2.2 Bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. mogen in de vorm van vrijstaande, aaneengebouwde en/of geschakelde woningen en gestapelde woningen worden gebouwd; b. mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 6 m en 11 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte staat aangegeven;
- c. indien hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap, dient de dakhelling van deze kap minimaal 35° en maximaal 65° mag bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan 35°, in welk geval de bestaande dakhelling als minimum geldt;
- d. in afwijking van lid d mag de dakhelling maximaal 75° bedragen indien het dak in de vorm van een mansarde kap wordt uitgevoerd;
- e. op een hoekperceel geldt in geval van sloop van het bestaande hoofdgebouw en vervanging daarvan door een nieuw hoofdgebouw dat de voorgevel van het nieuwe hoofdgebouw aan dezelfde zijde van het bouwvlak dient te worden gesitueerd als waar de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw is gesitueerd;
- f. dakkapellen in het hoofdgebouw aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels zijn toegestaan, mits:
  1. de breedte van dakkapellen per dakvlak niet meer dan de helft van de breedte van de desbetreffende dakvlakken ter hoogte van de bovenkant van de dakkapel bedraagt;
  2. voorzien van een plat dak;
  3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
  4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
  5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
  6. zijkanten meer dan 0,9 m van de zijkanten van het dakvlak;
  7. bij meerdere dakkapellen deze uitsluitend in één horizontale lijn worden geplaatst;
  8. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen, dakramen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk;

#### 15.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
  1. 5 m;
  2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
  3. het hoofdgebouw.
- c. indien buiten het bouwvlak wordt gebouwd:
  1. dient minimaal 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd;
  2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
    - indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet

meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] × 0,47) + 3;

- functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg.
3. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
  4. de ligging van een verblijfsgebied in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
  5. ondergronds bouwen niet is toegestaan;
  6. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
    - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat bebouwingsgebied;
    - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
    - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>.
- d. in afwijking van lid c onder 1 mag ook op minder dan 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd:
1. indien de bestaande bebouwing op minder grote afstand dan 1 m van de voorgevel staat, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
  3. voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen, mits:
    - de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
    - de afstand vanaf de bouwperceelgrens tot aan de te bouwen erker minimaal 2,5 m is;
    - de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
    - de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.
- e. in afwijking van lid c onder 5 mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

#### 15.2.4 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Voor het bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	Maximum bouwhoogte
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst voor (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m
erf- en terreinafscheidingen die worden geplaatst achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw	2 m
vlaggenmasten, antennemasten	6 m

andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)	3 m
---	-----

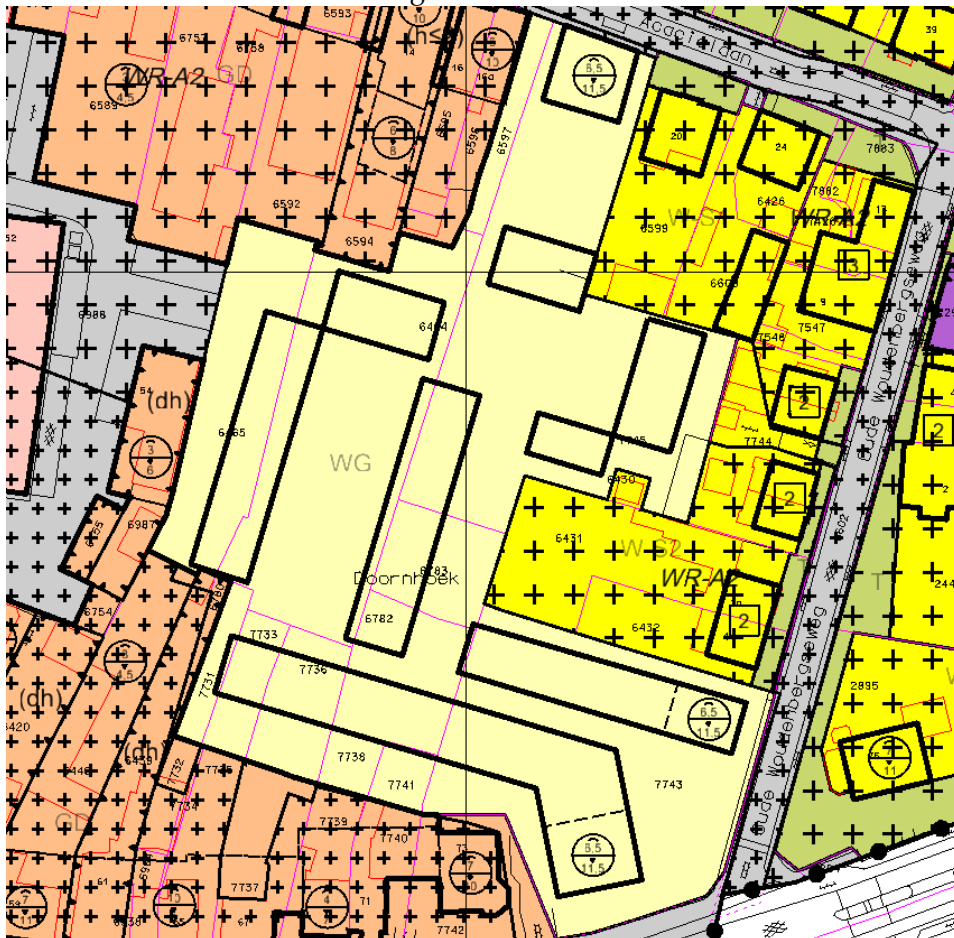
### 15.3 Specifieke gebruiksregels

#### 15.3.1 Uitoefening van een beroep- en/of bedrijf aan huis

Het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is in overeenstemming met de woonfunctie, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- niet meer dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van het hoofdbouwwerk, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van activiteiten: Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;
- geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van het betrokken beroep of bedrijf aan huis;
- de beroeps- en bedrijfsactiviteiten mede door de bewoners worden uitgeoefend;
- de verkeersbelasting niet onevenredig toeneemt;
- in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

Op de verbeelding de bestemming Woongebied met bijbehorende aanduidingen toevoegen conform onderstaande afbeelding:



### 6.3.13 Parkeren

In de toelichting paragraaf '4.9 Verkeer en parkeren' de laatste alinea vervangen door:

'In het plan is bepaald dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan". Dit is in de regels vastgelegd in artikel 23.2.'

In de toelichting paragraaf '5.5.3.2 Parkeren' invoegen:

'Dit artikel geeft aan dat voor het gehele plan geldt dat er in voldoende parkeergelegenheid dient te worden voorzien overeenkomstig het geldende parkeerbeleid zoals bepaald in het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan". Indien het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijzigingen.'

In de regels artikel 23.2 Parkeren invoegen:

'23.2 Parkeren

'Er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien overeenkomstig het bepaalde in het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan". Indien het "Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan" gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijzigingen.'

### 6.3.14 Zonnepanelen in veldopstelling

In de toelichting in paragraaf 4.4.5 Duurzaamheid invoegen:

'Zonnepanelen in veldopstelling

Op 29 juni 2015 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Zonnepanelen in veldopstelling'. Daarmee heeft de raad zich positief uitgesproken voor het plaatsen van zonnepanelen op de grond in het veld. In dit voorstel is een drietal categorieën onderscheiden:

- Grondgebonden installaties bij particuliere huishoudens voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven voor eigen gebruik
- Grondgebonden installaties bij bedrijven anders dan eigen gebruik

In het raadsbesluit is aangegeven dat voor de eerste twee categorieën een regeling moet worden opgenomen in bestemmingsplannen. De tweede categorie moet echter eerst nog verder worden uitgewerkt. Voor de laatste categorie is aangegeven dat daar nog geen concrete regeling voor hoeft te worden opgesteld, maar dat er algemene beleidsuitgangspunten dienen te worden vastgesteld.

Op basis van dit raadsbesluit is voor de eerste categorie een regeling voor dit bestemmingsplan opgenomen. Daarin is onder meer bepaald dat de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, er verschillende bouwhoogtes gelden voor het voorerf en het achtererf en dat zonnepanelen in veldopstelling niet zijn toegestaan in gebieden die op de zogenaamde nee-lijst staan (o.a. grafheuvels, beschermde stads- en dorpsgezicht, natura 2000-gebied). De gebieden die op de nee-lijst staan komen echter niet voor in het plangebied van Doorn Centrum. Verder is conform het raadsbesluit een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een extra zonnepaneelinstallatie van maximaal 50 m<sup>2</sup> ten bate van de energievoorziening voor een Warmte Koude Opslaginstallatie (WKO) of warmtepompinstallatie.

Voor de tweede categorie, installaties bij bedrijven voor eigen gebruik, is geen regeling opgenomen. Deze moet nog worden uitgewerkt en lijkt bovendien niet relevant voor het plangebied dat dicht bebouwd is en waarin zich hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid bevindt.'



In de toelichting paragraaf 5.5.3.4 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties invoegen:

‘Dit artikel maakt mogelijk om zowel op het voorerf als het achtererf zonnepanelen te plaatsen voor het opwekken van energie voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.’

In de toelichting paragraaf 5.5.5.5 Afwijking extra grondgebonden zonnepanelen voor wko invoegen:

‘Op grond van artikel 25.6 worden grondgebonden zonnepanelen reeds toegestaan tot een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>. Deze afwijkingsbevoegdheid maakt het mogelijk om nogmaals maximaal 50 m<sup>2</sup> te realiseren indien aangetoond kan worden dat deze nodig zijn in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) of warmtepompinstallatie.’

In de regels artikel 23.4 Kleinschalige grondgebonden zonnepaneelinstallaties invoegen:

‘Het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning is toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de grondgebonden zonnepanelen binnen hetzelfde bouwperceel worden gerealiseerd als de (bedrijfs)woning;
- b. de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Grondgebonden zonnepaneelinstallaties	Maximum bouwhoogte
Binnen het bebouwingsgebied	2 m
Buiten het bebouwingsgebied (het voorerf)	1 m

In de regels artikel 25.6 Afwijking extra grondgebonden zonnepaneelinstallatie voor wko invoegen:

‘Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 23.4 lid b voor het gebruik van gronden voor het opwekken van energie met grondgebonden zonnepanelen voor eigen gebruik bij een (bedrijfs)woning van nogmaals maximaal 50 m<sup>2</sup> mits:

- a. aangetoond is dat deze nodig is in verband met de energiebehoefte van een warmte koude opslaginstallatie (wko) of warmtepompinstallatie;
- b. aan de overige bepalingen van het betreffende artikel wordt voldaan.’

### 6.3.15 Afwijking isoleren van een gebouw

In de toelichting in paragraaf 4.4.5 Duurzaamheid invoegen:

‘Isoleren van een gebouw

Met het project 'Stroomversnelling' wil het rijk het energiegebruik van woningen terugdringen naar nul: de zogenoemde 'nul op de meter woningen'. Hiervoor moet onder meer extra isolatie worden aangebracht op woningen. Het bestemmingsplan staat dit echter soms in de weg omdat dan bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen moeten worden overschreden. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsregeling



opgenomen die toestaat om daarvan af te wijken, indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw.'

In de toelichting paragraaf 5.5.5.6 Afwijking isoleren van een gebouw invoegen:

'Op grond van artikel 25.7 wordt het toegestaan dat bouwgrenzen, goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen mag worden overschreden indien is aangetoond dat dit noodzakelijk is voor het isoleren van een gebouw (bijvoorbeeld in het kader van "nul op de meter").'

In de regels artikel 25.7 Afwijking isoleren van een gebouw invoegen:

'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en bouwgrenzen ten behoeve van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, mits:

- a. bouwgrenzen niet meer dan 0,3 m worden overschreden;
- b. maximale goot- en bouwhoogten niet meer dan 0,5 m worden overschreden;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.'

### **6.3.16 Verboden gebruik bijbehorende bouwwerken**

In de regels in artikel 23.1 lid b onder 4 invoegen:

'een gebruik van bijbehorende bouwwerken die zijn gelegen buiten het bouwvlak en op meer dan 4 m afstand van het oorspronkelijk hoofdgebouw voor bewoning, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg;'

### **6.3.17 Bed en breakfast maximum oppervlakte**

In de regels artikel 23.3 lid a wijzigen in:

'niet meer dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning of bovenwoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, voor de uitoefening van bed & breakfastvoorzieningen wordt gebruikt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;

### **6.3.18 Afwijking bergingen voor de voorgevel**

In de regels artikel 25.4 lid a wijzigen in:

'Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 lid a, 4.2.1 lid a, 5.2.1 lid a, 6.2.1 lid a, 8.2.1 lid a en 9.2.1 lid a voor het bouwen van vrijstaande bergingen en fietsenstallingen buiten het bouwvlak op minder dan 1 m achter de voorgevel of voor de voorgevel mits:

- a. de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 m en 4,5 m bedragen;
- b. geen dakkapellen worden geplaatst;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en eventuele vrijstaande overkappingen op minder dan 1 m achter de voorgevel of voor de voorgevel buiten het bouwvlak maximaal 15% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.'

### 6.3.19 Bijzondere woonvormen en kamerbewoning

In de toelichting paragraaf 5.3.10 de laatste alinea verwijderen:

*'Afwijken van de gebruiksregels*

Het gebruik van een woning voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen is een verboden gebruik. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om dit gebruik toch toe te staan. Dit mag alleen als het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Het gebruik moet qua uitstraling en ruimtelijke werking overeenstemmen met die van de woonfunctie. Het gebruik voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen mag de belangen niet onevenredig schaden van eigenaren en gebruikers van de gronden waarop dit veranderde gebruik plaatsvindt of die in de nabijheid daarvan liggen.'

In de toelichting paragraaf 5.5.5.4 Afwijking bijzondere woonvormen en kamerbewoning invoegen:

'Het gebruik van een woning voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen is een verboden gebruik. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om dit gebruik toch toe te staan. Dit mag alleen als het gebruik als woning in de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming is opgenomen. Deze regeling is echter niet van toepassing op bedrijfswoningen. Het gebruik moet qua uitstraling en ruimtelijke werking overeenstemmen met die van de woonfunctie. Het gebruik voor kamerbewoning of bijzondere woonvormen mag de belangen niet onevenredig schaden van eigenaren en gebruikers van de gronden waarop dit veranderde gebruik plaatsvindt of die in de nabijheid daarvan liggen. Het gebruik dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.'

In de regels de artikelen 12.4, 13.4, en 14.3 te verwijderen.

In de regels artikel 25.5 Afwijking bijzondere woonvormen en kamerbewoning invoegen:

*'25.5 Afwijking bijzondere woonvormen en kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 23.1 voor het toestaan van bijzondere woonvormen en kamerbewoning, in een woning niet zijnde een bedrijfswoning, mits:

- a. de functie een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien of, ingeval dit niet mogelijk is, voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid aanwezig is;
- d. het gebruik binnen het bouwvlak plaatsvindt;
- e. ter plaatse van de bestemming Centrum het gebruik alleen in een bovenwoning plaatsvindt.

### 6.3.20 Staat van Bedrijfsactiviteiten Stedelijk en Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis aanpassen

In 'Bijlage 1 regels Staat van Activiteiten: bedrijf aan huis', Persoonlijke dienstverlening n.e.g. wijzigen in:

*'Persoonlijke dienstverlening n.e.g., exclusief seksinrichtingen en prostituees'*

De gehele 'Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk' te vervangen door een nieuwe 'Staat van bedrijfsactiviteiten Stedelijk'.

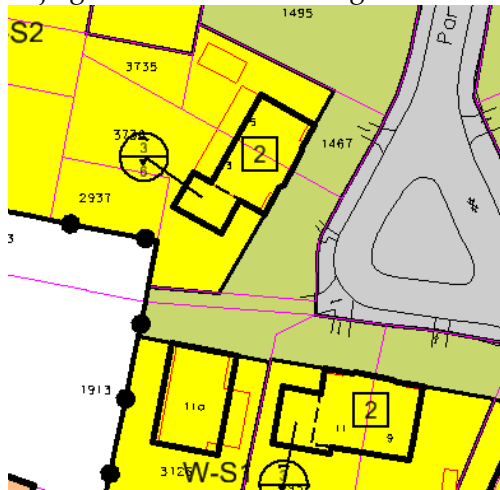
In de regels wordt aan artikel 4.1 lid k toegevoegd:

‘k. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' mede een groothandel;’

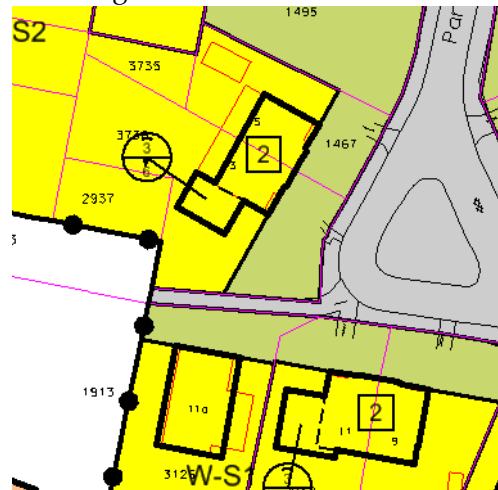
Op de verbeelding ter plaatse van de Amersfoortseweg 5 de aanduiding ‘groothandel’ toevoegen.

### 6.3.21 Bestemming Tuin naar Verkeer ter plaatse van Parklaan 11a

Op de verbeelding ter plaatse van Parklaan 11 a het pad dat in eigendom van de gemeente te wijzigen van de bestemming Tuin naar de bestemming Verkeer.



*Situatie in het Voorontwerp*



*Voorstel voor het Ontwerp*

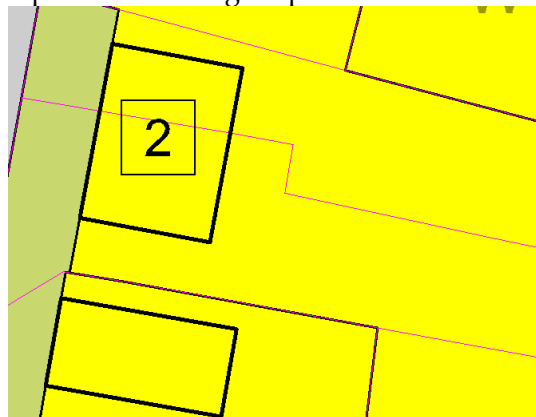
### 6.3.22 Ontbrekende bouwvlakken

Op de verbeelding ter plaatse van Middenlaan naast nr. 9 een bouwvlak van 9 m breed bij 12 m diep leggen met ca. 4 m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen.

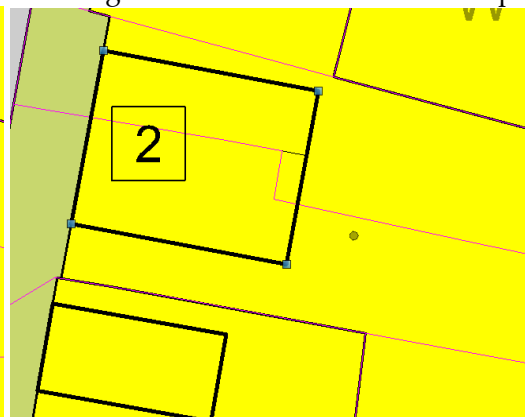
Op de verbeelding ter plaatse van Heuvelweg nr.3 een bouwvlak van 7 m breed bij 12 m diep leggen met ca. 4 m afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 7 m.

### 6.3.23 Aanpassen bouwvlakken en maatvoering wegens verleende vergunning

Op de verbeelding ter plaatse van Amersfoortseweg 70 en 72 het bouwvlak verdiepen naar 15 m.



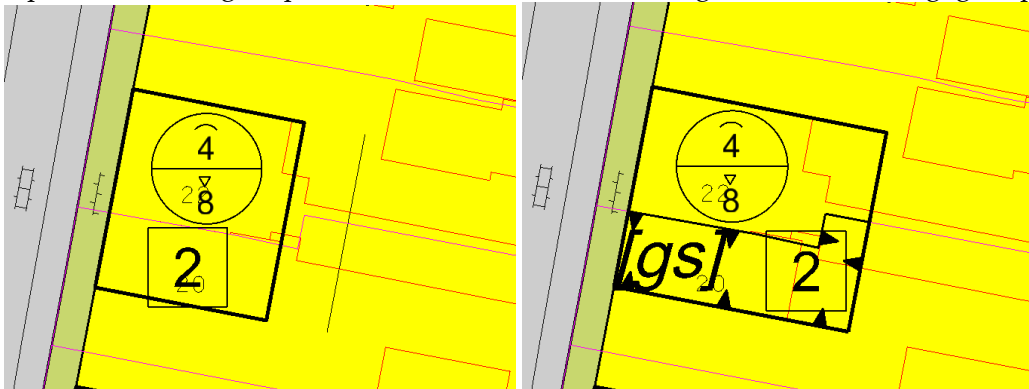
*Situatie in het Voorontwerp*



*Voorstel voor het Ontwerp*

Op de verbeelding het bouwvlak ter plaatse van de Van Bennekomweg 20 en 22 verdiepen naar 15 m.

Op de verbeelding ter plaatse van de Van Bennekomweg 20 de aanduiding 'gestapeld' invoegen.



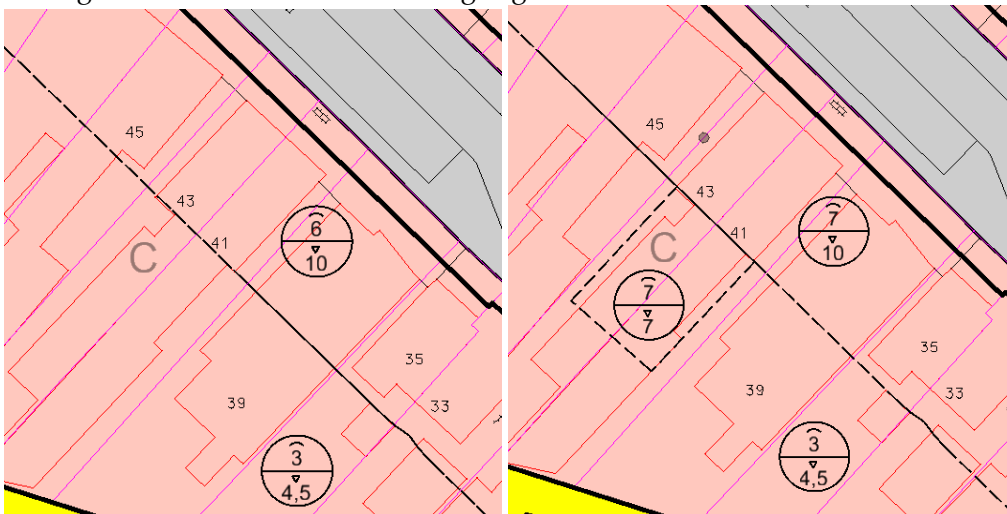
*Situatie in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

In de regels na artikel 13.2.2 lid c invoegen:

'd. in afwijking van lid a en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' in plaats van een aaneengebouwde en/of geschakelde woning, maximaal 4 gestapelde woningen worden gebouwd;'

Op de verbeelding de goot- en bouwhoogte ter plaatse van Kampweg 41 en 43 aan de achterzijde verhogen naar 7 m voor het deel dat gelegen is tussen 15 m en 30 m achter de voorgevelrooilijn.



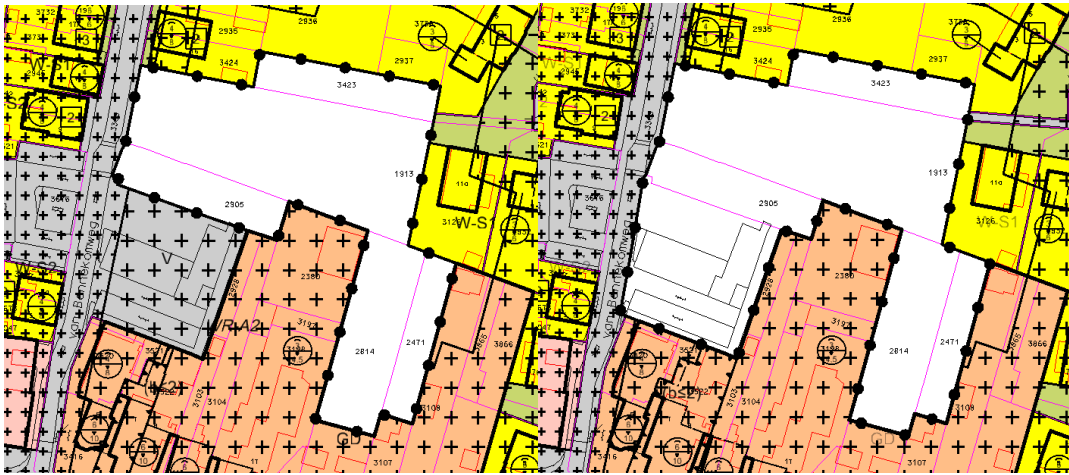
*Situatie in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

Op de verbeelding ter plaatse van de Montroselaan 2 de goot- en bouwhoogte wijzigen naar 3 en respectievelijk 9 m.

#### 6.3.24 Aanpassen van Bennekomweg

Op de verbeelding het parkeerterrein op de van Bennekomweg uit het plangebied verwijderen conform onderstaande afbeelding:



*Situatie in het Voorontwerp*

*Voorstel voor het Ontwerp*

## Bijlage 1

Behorende bij inspraakreactie 4

5/2/13..  
gescand  
wan de jeng  
gestruud



GEMEENTE  
UTRECHTSE HEUVELRUG

## PRINCIPEVERZOEK OMGEVINGSVERGUNNING

Datum binnenkomst: \_\_\_\_\_

Nummer: \_\_\_\_\_

### Bij deze principaanaanvraag moeten de volgende bescheiden worden overgelegd:

- Tekeningen van de plattegronden met renvooi (bestaand en nieuw) in drievoud;
- Tekeningen met lengte- en dwarsdoorsneden (bestaand en nieuw) in drievoud;
- Tekeningen met gevelaanzichten (bestaand en nieuw) in drievoud;
- Kleurenfoto's van de directe omgeving;
- Situatietekening (minimaal schaal 1:1000).
- Wanneer van toepassing: tekeningen van de plattegronden van het perceel in drievoud, waarop aangegeven de bebouwing én de boom/bomen op het perceel (de standplaats van de boom/bomen dient hierop te zijn ingemeten)

## 1. Gegevens aanvrager

voorletters en achternaam \_\_\_\_\_ 2 M/V\*  
adres \_\_\_\_\_  
postcode en woonplaats \_\_\_\_\_  
e-mailadres \_\_\_\_\_  
telefoon thuis \_\_\_\_\_ mobiel \_\_\_\_\_  
faxnummer \_\_\_\_\_  
bent u: eigenaar/~~huurder~~/anders, namelijk\* \_\_\_\_\_

(\* doorhalen wat niet van toepassing is)

## 2. Gegevens bouwwerk

het betreft het bouwen / verbouwen / vergroten\* van een 2012 woning  
adres Julianalaan 47  
postcode en woonplaats 3941 OL  
kadastraal bekend plaats Doorn sectie A nr(s) 5888  
huidig gebruik 2012 woning  
gebruik na voltooiing 2012 woning  
ga verder met invullen op de achterzijde van dit formulier ►



### 3. Uiterlijk van het bouwwerk

	Materiaal	kleur
gevels		
voegwerk		
kozijnen	Hout	als bestaand
ramen	Hout	"
deuren	Hout	"
dakgoten/boeidelen	multilplex	"
dakbedekking	bitumen	"

### 4. Motivatie

Het wijzigen van het zwembad in een gemeenschappelijke ruimte en deze verbinden met het hoofdgebouw en t.p.o. de huidige gemeenschappelijke ruimte het realiseren van een kamer.

### 5. Ondertekening

Plaats \_\_\_\_\_

Datum 5/2/13

Handtekening aanvrag<sup>r</sup>

NB: Op grond van de legesverordening 2013 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt voor het behandelen van een principeverzoek een bedrag van € 433,40 in rekening gebracht om te kijken of voor een uitgewerkt bouwplan een vergunning verleend zou kunnen worden. Voor overige advieskosten, zoals welstand, worden de werkelijk gemaakte advieskosten in rekening gebracht.















## Bestemmingsplantoets Julianaweg 47 te Doorn

### Geldende regels

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum" en heeft de bestemming "Woondoeleinden" (art. 5) deelgebied III. Daarnaast heeft het perceel een lage archeologische verwachtingswaarde.

Binnen de bestemming "Woondoeleinden" deelgebied III geldt een maximale goothoogte van 6 meter,  
bouwhoogte van 9 meter,  
dakhelling van 55%,  
een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2 meter en  
een voorgevelbreedte van 8 tot 35 meter.

In artikel 2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan wordt over de wijze van meten voor de hoogte het volgende vermeldt:

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. ....

b. hoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

c. ....

Op grond van art. 5 lid 2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan zijn bestaande afwijkende woonvormen en maatvoeringen die voor het ter visie gaan van het vigerende bestemmingsplan reeds aanwezig waren mogen worden gehandhaafd en gebouwen met in achtneming van de overige bepalingen mogen worden uitgebreid.

Het plan betreft:

- het plaatsen van een lift met liftschacht in een bestaand woongebouw,
- het bouwen van een verbinding tussen het hoofdgebouw en een bijgebouw en
- het wijzigen van de functie van het bijgebouw van zwembad in woonkamer.

Het woongebouw zal ook na het plaatsen van de lift worden gebruikt als woongebouw.

De lift

Gezien de meetvoorschriften als bedoeld in artikel 2 van de planvoorschriften dienen ondergeschikte dakopbouwen niet te worden getoetst aan de hoogtevoorschriften van de bestemming. De liftschacht zal uit het dakvlak omhoog steken en ongeveer een halve meter boven de bestaande nokhoogte uitsteken. Het betreft een ondergeschikt bouwdeel dat ten behoeve van de woonfunctie wordt gerealiseerd en derhalve akkoord.

De verbinding

Op grond van art. 2 lid 2 en 3 zijn beide varianten onder voorwaarden vergunningvrij uit te voeren. Dit hangt met name af van de hoogte van de verbinding tussen het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk.

Zwembad veranderen in verblijfsruimte

De wenselijke functie woonkamer in het bijgebouw/bijbehorende bouwwerk is gezien de definitie van bijgebouw in strijd met artikel 2 van de planvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De voorschriften van het bestemmingsplan geven geen ruimte om een dergelijke functieverandering op te lossen met een omgevingsvergunning op grond van art 2.12, lid 1, onder a, onder 1<sup>e</sup> Wabo. Ook art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2<sup>e</sup> Wabo biedt hier geen oplossing omdat hiermee alleen een bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd en juist op grond van het bestemmingsplan de gewenste functie niet passend is binnen een bijbehorend bouwwerk. Dit is mede gelegen in het feit



dat het bijbehorend bouwwerk achter de bebouwingsstrook is gelegen. Hierdoor voldoet de gewenste situatie niet aan de uitgangspunten van het beleid behorende bij dit art 2.12, lid 1, onder a, onder 2<sup>e</sup> Wabo juncto art 4 Bijlage II van het Bor.

Gezien de uitsluiting van deze situatie bij toepassing van art 2.12, lid 1, onder a, onder 2<sup>e</sup> Wabo is de verwachting dat het ook niet wenselijk is om hier aan mee te werken op grond van art 2.12, lid 1, onder a, onder 3<sup>e</sup> Wabo.

Driebergen, 15-06-2012

Adviseur Ruimtelijke Ordening

Telefoon: 030 266 2000