



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Doorn Centrum'

Beantwoording van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

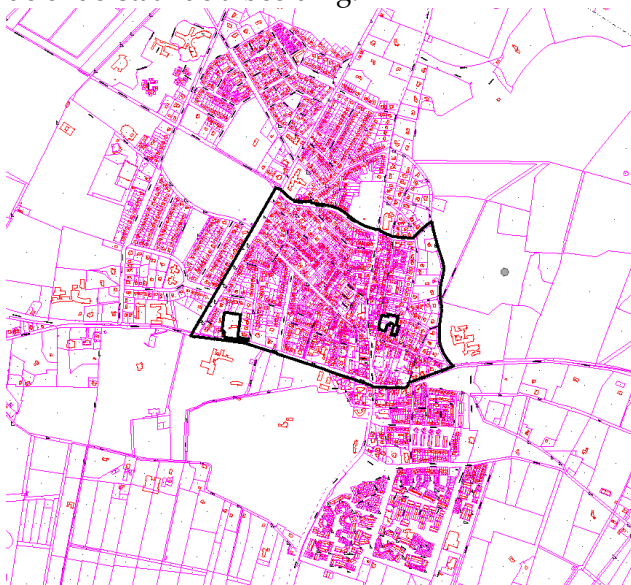
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze nota.....	3
2	Procedure	4
3	Zienswijzen.....	5
3.1	Zienswijze 1	5
3.2	Zienswijze 2	6
3.3	Zienswijze 3	7
3.4	Zienswijze 4	13
3.5	Zienswijze 5	16
3.6	Zienswijze 6	18
3.7	Zienswijze 7	24
4	Ambtshalve wijzigingen	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Bestemming Verkeer wijzigen naar Tuin en Wonen ter plaatse van Gezichtslaan 32	29
4.3	Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen	29
4.4	Wijzigingen erkerregeling	30
4.5	Wijzigingen autobedrijf	30
4.6	Wijzigingen bouwvlak Kampweg 60 - 62a.....	30
5	Staat van wijzigingen	31
5.1	Zienswijzen.....	31
5.1.1	Zienswijze 1	31
5.1.2	Zienswijze 2	31
5.1.3	Zienswijze 4	31
5.1.4	Zienswijze 6	32
5.1.5	Zienswijze 7	32
5.2	Ambtshalve wijzigingen.....	33
5.2.1	Bestemming Verkeer naar Tuin en Wonen ter plaatse van Gezichtslaan 32.....	33
5.2.2	Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen	33
5.2.3	Wijzigingen erkerregeling	34
5.2.4	Wijziging autobedrijf	34
5.2.5	Wijzigingen bouwvlak Kampweg 60 - 62a	35
	Bijlage 1.....	37
	Bijlage 2.....	38
	Bijlage 3.....	40
	Bijlage 4.....	41

1 Inleiding

1.1 Het plangebied

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

2 Procedure

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Doorn Centrum' te Doorn met ingang van 27 mei 2016 t/m 7 juli 2016 ter inzage gelegd en aan een ieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota zienswijzen' betreft het voorstel van burgemeester en wethouders over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden.

De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad in hoeverre daarin wordt meegegaan.

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

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 Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingekomen. Hiervan is één zienswijze (zienswijze 7) na de wettelijke termijn ingediend. Deze zou zodoende buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Desondanks lijkt voor onderdelen van deze zienswijze wel aanleiding te zijn om het plan ambtshalve aan te passen, omdat het om heel geringe wijzigingen gaat. Vandaar dat deze toch in dit hoofdstuk wordt weergegeven.

De integrale tekst van elke zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop is hieronder opgenomen.

3.1 Zienswijze 1

Betreft

Kampweg 26: Horeca categorie 2.

Zienswijze

Geachte heer / mevrouw,

Voor ons Italiaanse restaurant Nonna's (Doornse Nonna B.V.), gevestigd aan Kampweg 26 te Doorn, zouden wij graag in aanmerking willen komen voor Horeca categorie 2 in het nieuwe bestemmingsplan.

De reden hiervoor is dat wij naast het serveren van maaltijden ook de mogelijkheid bieden aan onze gasten / klanten om deze maaltijden af te halen.

In onze huidige situatie is dit namelijk ook al zo onder het oude bestemmingsplan.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Gemeentelijke reactie

Het perceel is in het ontwerpbestemmingsplan gelegen binnen de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is horeca van categorie 1 uit de bij de regels behorende bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten' toegestaan. Op grond van deze categorie is weliswaar een restaurant toegestaan, echter zonder bezorg- en/of afhaalservice. Een restaurant met een bezorg- en/of afhaalservice (pizzeria, chinees, drive-in, etc.) valt onder horeca van categorie 2. Zoals de indiener van de zienswijze aangeeft is op deze locatie in het geldende bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) al een zwaardere categorie horeca toegestaan. Hij zou deze rechten graag behouden omdat het restaurant over een afhaalservice beschikt.

Wij vinden dat daarin moet worden meegegaan en dat aan de locatie een aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' dient te worden toegekend zodat ook in de nieuwe regeling een bezorg- en/of afhaalservice mogelijk blijft.

Naar aanleiding van deze zienswijze is gebleken dat ook bij twee andere bestaande restaurants binnen de bestemming Centrum een bezorg- en/of afhaalservice aanwezig is terwijl deze ook niet zijn aangeduid als horeca van categorie 2. Het betreft restaurant El Rio aan de Kampweg 9 en

restaurant San Marco aan de Amersfoortseweg 20. Deze restaurants krijgen daarom ook de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Kampweg 26, Kampweg 9 en Amersfoortseweg 20 een aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' aangebracht.

3.2 Zienswijze 2

Betreft

Amersfoortseweg 76: mogelijk maken van een terrasoverkapping

Zienswijze

Geachte Dames en Heren,

De eigenaar van boven genoemd restaurant, de heer .. , wil graag de bestaande (wind gevoelige scherm) terrasoverkapping vervangen door een vast glazen dak overkapping. Op bijgevoegde tekening (*zie bijlage 1 van deze nota, red.*) is deze overkapping aangegeven (afmeting 4 bij 10m).

Namens de eigenaar verzoek ik u om het bestemmingsplan hierop aan te passen waardoor deze terrasoverkapping kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

De gewenste terrasoverkapping dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Op de gewenste locatie is in het ontwerpbestemmingplan geen bouwvlak aanwezig waardoor het niet mogelijk zou zijn deze overkapping te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) valt de gewenste locatie van de terrasoverkapping echter voor circa 80 % in het bouwvlak.

Omdat het hier om een overkapping aan de zijgevel gaat die enkele meters achter de voorgevel is gelegen, wordt het ruimtelijk niet bezwaarlijk geacht om het bouwvlak aan deze zijde te vergroten.

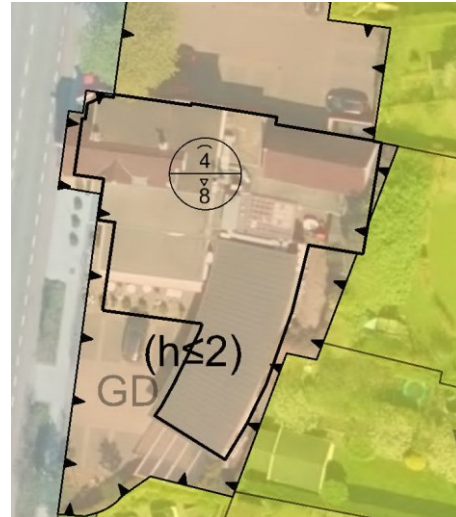
Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijziging van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding zal het bouwvlak 4 meter in zuidelijke richting worden vergroot, conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.3 Zienswijze 3

Betreft

Acacialaan 7-9: bezwaar tegen bezwaar tegen chemische wasserij/ stomerij

Zienswijze

Geachte leden van de Raad,

Met het milieubeleid van deze gemeente in de hand en met de aanwezigheid van een extreme verontreiniging in de kern van Doorn, maken wij bezwaar tegen de (potentiële) uitbreiding naar Acacialaan nummer 9 van de chemische wasserij aan de Acacialaan 7 in de kern van Doorn zoals die nu in het Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn wordt voorgesteld.

Dit als aanvulling op onze inspraakreactie van 27 december 2014 betreffende het Voorontwerp Bestemmingsplan Doorn Centrum (zie Bijlage 1 (zie bijlage 2 van deze nota, red.)).

Met de aanstaande wijziging van het bestemmingsplan heeft de gemeente een middel in de hand om nieuwe verontreiniging in het woongebied kern Doorn in de toekomst te voorkomen. Dhr. Canisius, woonachtig op Acacialaan 13 heeft in 1977 reeds bezwaar aangetekend tegen de komst van een chemische wasserij op Acacialaan 7 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. Vandaag is de bodemsanering van de zeer ernstige bodemvervuiling veroorzaakt door deze chemische wasserij in volle gang en gaat nog jaren duren.

Bovendien speelt dit bezwaar tegen de volgende achtergrond.

Ook bij de gemeente is sinds 1995 bekend dat de chemische wasserij op Acacialaan nummer 7 een omvangrijke bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Wat in 1995 nog bekend stond als een matige verontreiniging met PER (>30 ug/l), is al in 1999 'ernstig' (>40). Pas op 15 juli 2014 wordt de verontreiniging (met waarden >100.000) publiek gemaakt. Gezinnen en studenten moesten hals over kop hun huis verlaten omdat de kwaliteitsnormen van de binnenlucht en het drinkwater tot wel 10x worden overschreden.

Gelijktijdig wordt een strafrechtelijk onderzoek gestart naar een milieudelict blijft de verontreiniging zich jaarlijks uitbreiden met een volume groter dan 1000m³, tot ver voorbij Huis Doorn.

Laat de gemeente vandaag nog deze mogelijkheid van de wijziging van het Bestemmingsplan Centrum Doorn ter hand nemen om in de toekomst niet met lege handen te staan. Onze argumenten en redenering volgen hieronder.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieu

De gemeente geeft aan in zijn milieubeleid te streven naar een schone gezonde en veilige gemeente. Ze zegt te streven naar een goede bodemkwaliteit en goede lucht- en geluidkwaliteit. Activiteiten met schadelijke bijeffecten worden afgebouwd.

De noodzaak hiervan moge duidelijk zijn. De huidige omvang van bodemverontreiniging aan de Acacialaan waarbij humane risico's aangetoond aanwezig waren, geeft daartoe alle aanleiding. Bovendien blijft de huidige chemische wasserij een groot risico vormen voor lokale luchtverontreiniging; en is daarmee een direct risico voor de gezondheid van omwonenden.

In het Milieuadvies voor het bestemmingsplan wordt tevens het belang aangegeven dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen er ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd. Deze garantie is er op het moment niet voor de direct omwonenden van de chemische wasserij aan de Acacialaan.

Het baart ons zorgen dat er in de toekomst geen toetsing op de luchtkwaliteit zal plaatsvinden. Controle wordt (en werd) gedaan op de boekhouding van de chemische wasserij. Dit geeft geen garantie en is geen toetsing voor de daadwerkelijke luchtkwaliteit zowel voor de woningen boven de stomerij als in de directe omgeving.

Controle op de boekhouding heeft niet kunnen signaleren, laat staan voorkomen in afgelopen jaren dat er ernstige luchtvervuiling heeft plaatsgevonden in de directe omgeving met humane risico's.

Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk betekent het nu ingediende Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn een legalisering (en honorering) van een niet vergunde, daarmee illegale uitbreiding van een (vervuilend) chemisch bedrijf aan de Acacialaan.

Bestaande situatie

- Het pand waarin de chemische wasserij is gevestigd bestaat uit twee adressen: nummer 7 en nummer 9.
- In 1978 is deze chemische wasserij vergund slechts op het adres Acacialaan nummer 7.
- Tot 1998 (en sinds 1936) zat op Acacialaan nummer 9 een schoon werkend, niet

vervuilend bedrijf: een slagerij.

- In 1994 heeft de uitbater van de wasserij het gehele pand in eigendom gekregen.
- In 2008 is het hele pand verbouwd. De begane grond van nummer 9 vervult nu een kantoorfunctie / winkelfunctie en is evenals de voormalige slagerij niet vervuilend. Chemische activiteiten hebben hier niet plaats gevonden.

Uit navraag bij de gemeente (e-mail conversatie in februari 2015 met dhr. G. Siedsma) blijkt:

- dat de verbouwing van 2008 op een aantal punten vergunningplicht was, en
- dat vergunning niet zijn vergeven, noch aangevraagd.

De verbouwing van het pand in 2008 behelst onder andere de volgende activiteiten:

- De scheidingmuur tussen de adressen Acacialaan nummer 7 en nummer 9 is in 2008 op twee plaatsten doorgebroken: op de begane grond en op de bovenverdieping. Voor beide is geen bouwvergunning aangevraagd, noch verleend.
- Op de begane grond is de bedrijfsruimte van nummer 7 samengevoegd met die van nummer 9. Van de samenvoeging van de bedrijfsruimte is geen melding gemaakt of vergunning verleend. Chemische activiteiten bleven beperkt tot Acacialaan 7.
- Op de bovenverdieping zijn de woningen van beide adressen samengevoegd. Eveneens zonder een vergunning te hebben aangevraagd of hebben ontvangen. (Deze samenvoeging betreft het studentenhuus van 8 kamers dat in januari 2015 op last van de GGD is verlaten/ontruimd.)

Voorlopige conclusie:

- De (vervuilende) bedrijfsactiviteiten zijn vergund in 1978 voor slechts Acacialaan 7.
- De uitbreiding van bedrijfsruimten van nummer 7 met die van nummer 9 is niet vergund.
- De uitbreiding van woonruimten van nummer 7 met die van nummer 9 is eveneens niet vergund.
- Het gemeentelijk toezicht is tegen beide uitbreidingen niet handhavend opgetreden.

Tot augustus 2014 lijkt de gemeente Utrechtse Heuvelrug zelfs niet op de hoogte van deze ruimtelijke wijzigingen en samenvoelingen, getuige de stukken die zijn gepresenteerd in het Voorontwerp van het Bestemmingsplan Centrum Doorn van december 2014; zie Bijlage 2. In 2015 spreekt dhr. Paf in een mail wisseling van een 'verrassing'. Dhr. Pronk heeft het in 2016 over 'inadequaat toezicht'.

In maart 2016 gaf de wethouder aan deze - illegale - situatie achteraf alsnog te vergunnen. Op 30 juni jl. is de vergunning van de doorbraken bekend gemaakt (HZ-WABO-16-0685, 23juni). Er wordt niet handhavend opgetreden

Kortom, voor de samenvoeging van de beide adressen (Acacialaan nummer 7 en nummer 9) bestaan tot 2016 geen verzoeken noch bevestigingen in de vorm van vergunningen of anderszins. Ook heeft de gemeente sinds het bekend worden van de illegale situatie nagelaten te handhaven.

Wij menen

- Dat beide adressen (Acacialaan 7 en Acacialaan 9) conform het huidige bestemmingsplan als afzonderlijke eenheden moeten worden beschouwd.
- Dat voorgenomen legalisering van de doorbraken niet is gestoeld op ambtelijke documenten

- Dat legalisering achteraf indruist tegen een correcte bestuurlijke rechtsgang.

Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn

Vorbereidend op het onderhavige Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn van 27mei 2016, is reeds in oktober 2014 een Voorontwerp verspreid.

In het Voorontwerp van december 2014 zijn conform het vigerende bestemmingsplan de adressen Acacialaan nummer 7 en nummer 9 als aparte eenheden benaderd en opgenomen.

In het Voorontwerp is vervolgens daaruit de conclusie getrokken om

- het adres nummer 7 als bestemmingscategorie 'B2' te behouden (op grond van verworven rechten), en
- het adres nummer 9 te bestemmen tot bedrijfscategorie 'B' (niet zijnde een chemische wasserij, niet zijnde vervuilende activiteiten).

Hier wordt uitvoering gegeven aan de visie van het bestemmingsplan. Acacialaan 9 wordt bestemd tot bedrijfscategorie 'B' conform gebruik en vergunningen en op nummer 7 worden verworven rechten van de chemische wasserij gerespecteerd, ondanks dat de enorme bodemverontreiniging en vervuiling van het binnenmilieu in aangrenzende woningen tot uitplaatsing aanleiding geeft ('daar waar nodig').

Algemeen tegen de aanwezigheid van een chemische wasserij in onze omgeving is door ons reeds bezwaar aangetekend op 27 december 2014. Zie Bijlage 1 (*zie bijlage 2 van deze nota, red.*).

In het nu voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn, ingediend op 27mei 2016, wordt inbreuk gemaakt op de lijnen die zijn uitgezet in het milieubeleid.

In dit Ontwerp:

- worden de zelfstandige adressen Acacialaan nummer 7 en nummer 9 als één eenheid gezien.
Volgens de ambtelijke stukken in de Ruimtelijke Ordening is dit onterecht.
- Wordt Acacialaan 9 met de bedrijfscategorie 'B2' bestemd.
Aangezien er hier geen chemische activiteiten hebben plaatsgevonden en dit deels slechts als kantoor I winkel in gebruik is geweest kan Acacialaan nummer 9 worden bestemd naar categorie 'B'. Dit sluit aan op het Voorontwerp.

Conclusie:

- Het voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn sluit niet aan bij de ambtelijke stukken van Ruimtelijke Ordening
- Het voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn volgt op dit detail niet de lijn die is uitgelegd in het gemeentelijk milieubeleid en de visie van het bestemmingsplan.

Ons bezwaar

Wij maken bezwaar tegen het voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan Centrum Doorn op het punt van toekenning van de bedrijfscategorie 'B2' in plaats van B op het adres Acacialaan nummer 9, de mogelijke uitbreiding van de chemische wasserij van Acacialaan 7', en wel gezien het volgende.

Het gaat hier om uitbreiding van een bedrijf van categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (chemische wasserij). In deze tabel (zie ook Bijlage 3) staat een aanbevolen afstand aangegeven met betrekking tot geur, geluid en gevaar. Voor chemische wasserijen is deze afstand 30 meter.

Tevens staat vermeld dat een chemische wasserij een risico vormt voor bodem en luchtvervuiling!

Het gaat hier om een mogelijke uitbreiding van de chemische wasserij die een zeer ernstige bodem- en luchtvervuiling heeft veroorzaakt. Deze is nu reeds gelegen binnen een straal van 30m van meerdere omliggende woningen.

Door deze mogelijke uitbreiding komt de risicovolle activiteit nog dichterbij de woningen ten oosten en zuiden van de stomerij te liggen met risico voor wederom (!) vervuiling van de (binnen)lucht en geluid. De afstand tussen de Acacialaan nummer 9 (de uitbreiding) en nummer 11 varieert van zo'n 4m tot slechts 1.3m!

Tevens constateren we dat er in de toekomst geen toetsing op de luchtkwaliteit zal plaatsvinden. Controle wordt (en werd) gedaan op de boekhouding van de chemische wasserij. Dit geeft geen garantie en is geen toetsing voor de daadwerkelijke luchtkwaliteit zowel voor de woningen boven de stomerij als in de directe omgeving.

Controle op de boekhouding heeft niet kunnen signaleren, laat staan voorkomen in afgelopen jaren dat er ernstige luchtvervuiling heeft plaatsgevonden in de directe omgeving met humane risico's.

Daarbij:

- Is in de ambtelijke gemeentelijke bestanden van Ruimtelijke Ordening is geen samenvoeging of samengaan van Acacialaan nummer 9 met nummer 7 vastgelegd.
- Is in de ambtelijke gemeentelijke bestanden van Ruimtelijke Ordening het adres Acacialaan nummer 9 als zelfstandige eenheid opgenomen.
- Vindt de enorme verontreiniging van bodem en luchtkwaliteit zijn oorzaak in de chemische wasserij op Acacialaan nummer 7.
- Heeft op het adres Acacialaan nummer 9 tot op heden geen vervuilende I chemische bedrijfsactiviteit plaatsgevonden. Ook niet na de - niet vergunde- verbouwing en samenvoeging met nummer 7 rond 2008. Acacialaan nummer 9 zelf is hooguit verontreinigd als gevolg van de verontreiniging ontstaan op nummer 7.
- Het gemeentelijk milieubeleid staat voor om vervuilende activiteiten af te bouwen binnen de dorpskern.

Op basis van bovenstaande en binnen de visie van het bestemmingsplan kan de bedrijfsbestemming 'B2' van het adres Acacialaan nummer 9 worden bestemd tot bedrijfscategorie 'B'.

Aanvullend gelden de volgende bezwaren jegens het voorliggend Ontwerp.

- Het ontwerp honoreert de illegale en niet gehandhaafde situatie.
- Het ontwerp geeft de vervuilende chemische wasserij op nummer 7 de kans om zijn activiteiten legaal uit te breiden.
- Het ontwerp ontnemt de gemeente de mogelijkheid om een potentiële nieuwe bodemverontreiniging vanuit het adres Acacialaan nummer 9 in de toekomst te voorkomen. Binnen categorie 'B2' blijven deze in potentie nog altijd mogelijk. Dit is niet het geval bij de normale bedrijfscategorie 'B'.
- De eigenaar van het pand, tevens uitbater van de chemische wasserij, krijgt in het voorliggende ontwerp een sterkere onderhandelingspositie. In geval hij in de toekomst zal worden uitgekocht, betaalt de gemeente daarvoor een hogere prijs.

Wij hopen dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt en alles in het werk stelt om voor de omwonenden van de chemische wasserij een goed en gezond leef-milieu te garanderen en dat de gemeente niet akkoord gaat met uitbreiding van de chemische wasserij, met risico's voor (wederom) bodem- en luchtvervuiling in de kern van Doorn.

Gemeentelijke reactie

Zoals reeds in antwoord op uw inspraakreactie (zie Nota Inspraak, inspraakreactie 3) is aangegeven is hier sprake van een planologisch bestaande legale situatie. Van een planologische uitbreiding van de bedrijfsmatige functies is geen sprake, juist in tegendeel.

De chemische stomerij/ wasserij betreft een bedrijf in de milieucategorie 2. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan 'Doorn Centrum'(1995) kunnen bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 binnen de hele bestemming 'Gemengde doeleinden' zich overal vrij vestigen. Deze bestemming geldt voor het gehele winkelgebied en de zone daaromheen. Voor de Acacialaan houdt dit concreet in dat nieuwe bedrijven, waaronder een stomerij, zich kunnen vestigen op de oneven nummers 1 t/m 39 en de even nummers 2 t/m 24. Deze kunnen zich dus ook vestigen op percelen die nu alleen als woonhuis worden gebruikt.

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

De locaties van positief bestemde bedrijven worden in het nieuwe bestemmingsplan aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2' binnen de bestemming 'Gemengd' of de bestemming 'Centrum'.

Voorwaarde voor een positieve bestemming is dat het gaat om bestaande legale bedrijvigheid. De stomerij voldoet aan dit criterium en is legaal gevestigd op de Acacialaan 7/9. Op 4 augustus 1995 zijn de percelen samengevoegd tot een perceel met de nummeraanduidingen 7 & 9. Beide huisnummers zijn vanaf 2008 samengevoegd tot één pand. Het gehele pand heeft in het geldende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming en de stomerij heeft beide panddelen als zodanig in gebruik. Op nummer 7 zijn de winkel en de reinigingsmachine gesitueerd. Nummer 9 wordt op de begane grond gebruikt voor kantoor en opslag ten bate van de stomerij. Beide panddelen worden daarmee gebruikt ten behoeve van de stomerij dat een bedrijf is in milieucategorie 2. Voor zover ruimtelijk relevant, bestaat deze indeling vanaf 2008 en blijft deze ongewijzigd.

Op grond van het planologische beleid komt de stomerij als bestaand bedrijf met het gehele pand in aanmerking voor een positieve bedrijfsbestemming. Ondanks alle perikelen rondom de bodemsanering, zijn er geen ruimtelijk relevante argumenten om van dit ruimtelijke beleid af te wijken. Te meer daar deze planologische insteek zo goed mogelijk rekening houdt met de belangen over en weer.

De indieners van de zienswijze wijzen op een in pandige deuropening tussen nummer 7 en 9. Deze deuropening is inmiddels vergund en daarmee legaal. Het betreft hier overigens een

in pandige bouwkundige wijziging die planologisch niet relevant is. Dit deel van de zienswijze blijft dan ook verder onbesproken.

De zienswijze ziet deels op de historische bodemverontreiniging die zich ter plaatse heeft voorgedaan. Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een recent veroorzaakte bodemverontreiniging. De indieners van de zienswijze worden regelmatig op de hoogte gehouden van de stand van zaken betreffende de bodemsanering. Het laatste bericht dateert van 20 juni 2016. Dit deel van de zienswijze staat los van de voorbereiding van dit bestemmingsplan en blijft dan ook verder onbesproken.

Daarnaast blijkt uit de zienswijze dat men vreest voor luchtvervuiling door emissie van schadelijke stoffen door de reinigingsmachine van de stomerij. Stelling van de indieners is dat geen toezicht wordt gehouden op emissies door de stomerij. Wat betreft milieunormen dient de bedrijfsvoering echter te voldoen aan de geldende wettelijke milieunormen die zijn neergelegd in het Activiteitenbesluit. Ook emissienormen zijn hierin opgenomen. De Omgevings Dienst regio Utrecht (OdrU) houdt toezicht op naleving van het Activiteitenbesluit. Een periodiek controlebezoek ter plaatse maakt daar onderdeel van uit.

Dit deel van de zienswijze staat los van de voorbereiding van dit bestemmingsplan en blijft dan ook verder onbesproken.

Conclusie

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

3.4 Zienswijze 4

Betreft

Acacialaan 15 en 17: te beperkte gebruiksmogelijkheden en bouwvlak toekennen bestaande woning

Zienswijze

Geachte Gemeenteraad,

Er zijn 2 zaken die mij hierin bevreemden:

1) Als ik in de tekening kijk van bestemmingsplan Doorn Centrum, zie ik dat de woning Acacialaan 17 van mevr. Duiveman nog steeds gesitueerd is in het door Liever Osteopathie van mij gehuurde gedeelte Acacialaan 15C. Hiervan heb ik eerder bij u gewag gemaakt op 22-1-2015 en is bij u bekend onder nummer 115.01153. Ik meen dat hierop een bevestiging gekomen is dat het in orde gemaakt zou zijn maar dat zie ik in de tekening nog niet terug.

2) Ik zie dat mijn pand Acacialaan 15 als bestemming heeft: enkelbestemming Gemengd. Maar dat er geen verder categorieën aan verbonden zijn.

Dit pand is door mij op 4 maart 1985 aangekocht van Duiveman Installaties Doorn als een winkel-woonhuis met bedrijfsruimten.

Het bevreemdt mij dat het pand Acacialaan 15 in het ontwerpbestemmingsplan "Doorn Centrum" niet verder onderverdeeld is voor de gevestigde bedrijvigheid.

Daarbij zie ik ook geen onderverdeling van de sub- toevoegingen voor het huisnummer Acacialaan 15. Deze sub-toevoegingen van het huisnummer Acacialaan 15 zijn in de loop der jaren wel diverse keren door u van een andere toevoeging voorzien.

Momenteel is het door u benoemde adres met het bijbehorende WOZ nummer van het pand Acacialaan 15, 3941 JP te Doorn als volgt onderverdeeld:

Pand:	WOZ nummer:	In gebruik als:	Verhuurd aan:
Acacialaan 15	1581 0002 0033	Woning / appartement.	Fam. Scholten
Acacialaan 15 A	1581 0002 0032	De winkel met diverse ruimtes is momenteel verhuurd als osteopathiepraktijk.	Liever Osteopathie
Acacialaan 15 B	1581 0002 0034	Kantoor.	Momenteel niet verhuurd
Acacialaan 15 C	1581 0002 5071	Opslag / aannemersbedrijf.	Aannemersbedrijf W. van Dijk
Acacialaan 15 D	1581 0002 5072	Garage boxen.	

Ik heb voor de duidelijkheid in bovenstaande tabel ook "In gebruik als" en "Verhuurd aan" opgegeven.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat .

- Acacialaan 15A vanaf 1 juni 1985 tot heden door mij aan diverse huurders verhuurd is als winkel en praktijk.
- Acacialaan 15C vanaf 14 april 1986 tot heden verhuurd is aan een klein aannemersbedrijf met lichte bedrijfsactiviteiten zijnde W. van Dijk.

Ik ga ervanuit, daar het pand al meer dan 30 jaar verschillende bestemmingen heeft dat die bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd blijven en wel om de volgende redenen:

- Verworven recht.
- Flexibiliteit, vanwege geen of nauwelijks overlast van huidige bestemmingen, zijnde winkel, kantoor, medische zorg, kleine werkplaats aannemersbedrijf, opslag en berging, appartement en autoboxen.

In afwachting van uw antwoord,

Gemeentelijke reactie

1. Tijdens de inspraakperiode op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente geen inspraakreactie voor deze locatie ontvangen. Wel blijkt nu dat de indiener van de zienswijze na afloop van de reactietermijn een email naar de gemeente heeft gestuurd die geleid heeft tot aanpassing van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Die email blijkt echter niet verder te zijn doorgestuurd naar de behandelend ambtenaar van dit bestemmingsplan. Uit het vergunningenarchief blijkt dat Acacialaan 17 met vergunning is gebouwd als kantoor en bergruimte in 1960. Uit het hypotheekregister blijkt dat het pand in ieder geval al voor 1976 bewoond werd.
De woning zal daarom de bestemming Wonen - S1 krijgen met een apart bouwvlak en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 7 m. Omdat het bijgebouw dat bij het perceel hoort voor de voorgevel staat, krijgt deze een aanduiding 'bijgebouwen'.
2. Tijdens de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente in het geheel geen (inspraak)reactie voor deze locatie ontvangen, vandaar dat voor het ontwerpbestemmingsplan ook geen aanleiding was hier iets te wijzigen.
Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is een gevelinventarisatie gedaan van de bedrijvigheid in het plangebied. Daaruit is naar voren gekomen dat op Acacialaan 15 een praktijk voor Osteopathie aanwezig is. Deze functie is passend binnen de bestemming Gemengd omdat de bestemmingsomschrijving sociaal-medische instellingen toelaat. Uit de zienswijze blijkt echter dat op de Acacialaan 15 (A t/m D) nog meer functies aanwezig zijn of zijn geweest.

De genoemde functies wonen en kantoor worden eveneens binnen de bestemming Gemengd toegelaten. Het bestemmingsplan behoeft op deze onderdelen dus ook geen aanpassing.

In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan wordt de aanwezige opslag / het aanneembedrijf in het ontwerpbestemmingsplan niet langer standaard toegestaan binnen de bestemming Gemengd. Indien blijkt dat een bedrijf in de bestaande situatie aanwezig is, wordt deze apart aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2', zoals ook elders binnen het plangebied gebeurt. Omdat dit hier het geval is zal de locatie ook als zodanig worden aangeduid.

Aangegeven wordt dat de locatie in het verleden als winkel is verhuurd, maar momenteel gebruikt wordt door de eerder genoemde Osteopathie praktijk. De winkelfunctie wordt binnen deze bestemming in het ontwerpbestemmingsplan echter niet toegestaan. Dit is een bewuste keuze. Zoals in paragraaf '2.3. 3 zonering van centrumfuncties' van de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan is beschreven, wordt concentratie van het winkelaanbod nagestreefd. Dit concentratiebeleid is gebaseerd op het beleid zoals dat staat beschreven in de Detailhandelsvisie met als doel het winkelhart van Doorn aantrekkelijk te houden. Daarnaast is de laatste jaren ook een duidelijke landelijke trend waar te nemen waarin sprake is van afnemende behoefte aan winkelruimte wat leidt tot een toename van de winkelleegstand. Dit is eens te meer reden om kritisch te kijken naar detailhandelslocaties die buiten de concentratiegebieden zijn gelegen.

Het gebied dat binnen het concentratiegebied is gelegen is de bestemming Centrum toegekend, waarin onder meer detailhandel en horeca worden toegelaten. De zone daaromheen heeft de bestemming Gemengd gekregen, waarin veel functies zijn toegestaan,

maar standaard geen detailhandel en horeca. Deze functies worden in deze zone wel toegekend als op een perceel een bestaande winkel of horecagelegenheid aanwezig is. De locatie bevindt zich buiten het concentratiegebied in deze gemengde zone. Ook bevindt er zich inmiddels geen winkel meer. De locatie zal daarom ook niet meer als zodanig worden aangeduid.

Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeltelijk gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding worden de percelen ter plaatse van Acacialaan 17 (perceelnrs. DOO B 2380 en DOO B 3197) conform onderstaande afbeelding gewijzigd naar de bestemming Wonen - S1. Het bestaande hoofdgebouw krijgt een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 7 m. Het bestaande bijgebouw wordt aangeduid als 'bijgebouwen'.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Acacialaan 15 (A t/m D, perceelnr. DOO B 3198) conform onderstaande afbeelding de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' aangebracht.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.5 Zienswijze 5

Betreft

Van Bennekomweg 20: toekennen bouwvlak

Zienswijze

Geachte Raad,

Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen inzake het ontwerpbestemmingsplan Doorn met identificatienummer: NL.IMRO.1581.DOOcentrum-ON01.

Met deze zienswijze wil ik uw aandacht vragen voor een eventuele ontwikkeling op het perceel tuingrond behorend bij de woning aan de Van Bennekomweg 20 3941 RJ Doorn (*zie ook bijlage 3 van deze nota, red.*).

Het perceel tuingrond gelegen achter de woning aan de Van Bennekomweg 20 beslaat circa 600 m². Dit perceel vindt qua ligging directe aansluiting met het op dit moment in ontwikkeling zijnde plan "voormalig gemeentewerf Van Bennekomweg 10 -16". Het perceel tuingrond aan de Van Bennekomweg 20 is een veelal braakliggend terrein en zou zich uitermate lenen voor de bouw van een extra woning al dan niet in gestapelde vorm of een andersoortig sociale woonvoorziening. Een ontwikkeling die mijns inziens aansluit op het gemeentelijk beleid ten aanzien van uw woonvisie waarin u het sociale karakter benadrukt.

Mijn verzoek als dan zienswijze is erop gestoeld op het perceel tuingrond een extra bouwvlak te creëren dat via de oprit aan de Van Bennekomweg 20 benaderbaar zal zijn of toekomstige aansluiting met de naastgelegen ontwikkelingen zal vinden.

De digitale plankaart geeft voor de locatie Van Bennekomweg 20 een maximum aantal wooneenheden van twee weer. Aan de voorzijde/straatzijde van het perceel is de ruimte hiertoe niet of nauwelijks aanwezig. Het perceel tuingrond achter de woning geeft hier wel de mogelijkheid ruimtelijk bezien en zal een goed verlengstuk kunnen zijn van de lopende ontwikkeling op de voormalig gemeentewerf.

Wellicht kunnen wij met elkander nader in gesprek treden omtrent de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden.

In afwachting op uw reactie verblijf ik.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de Van Bennekomweg 20 geen bouwmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een extra woning.

De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' heeft betrekking op de twee bestaande aaneengebouwde woningen op de Van Bennekomweg nr. 20 én 22. Deze zijn beide binnen één bouwvlak gelegen. In de regels is aangegeven dat het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven. Er mag op grond van deze aanduiding hier dus geen extra woning worden gebouwd.

Wel is voor de Van Bennekomweg 20 de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding opgenomen. In de regels is daarover bepaald dat daar in plaats van een aaneengebouwde en/of geschakelde woning, maximaal 4 gestapelde woningen mogen worden gebouwd. Het gaat daarbij echter feitelijk om een splitsing van de bestaande woning in meerdere appartementen. Deze zijn aan u reeds vergund op 15 februari 2016 op basis van het geldende plan Doorn Centrum (1995). Dit is begrensd tot het deel van de Van Bennekomweg 20 dat binnen het bouwvlak valt en heeft dus ook geen betrekking op de bouw van een extra woning.

Het perceel tuingrond dat is gelegen achter de woning aan de Van Bennekomweg 20 grenst inderdaad aan het in ontwikkeling zijnde plan "voormalig gemeentewerf Van Bennekomweg 10 - 16". Vooralsnog is het niet waarschijnlijk dat het perceel mee wordt genomen in de herontwikkeling van dit terrein. De ontwikkeling van zelfstandige woning(en) op deze locatie die

via de van Bennekomweg 20 worden ontsloten is bovendien niet wenselijk, omdat daardoor 2^e lijns bebouwing ontstaat.

Conclusie

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

3.6 Zienswijze 6

Betreft

Julianaweg 47: uitbreiding gebruik

Zienswijze

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënte, de besloten vennootschap Stepping Stones Home & Care Vastgoed B.V., gevestigd te .., voor wie ik in deze als raadsman en gemachtigde optreed, wend ik mij tot u ter zake het navolgende.

Voorgeschiedenis

Bouwplan

Cliënte (hierna: "Stepping Stones") is eigenaar van het perceel Julianaweg 47 te Doorn. Stepping Stones gebruikt dit perceel en de daarop gelegen bebouwing. Op het perceel probeert Stepping Stones al geruime tijd een verbouwing te realiseren. Het bouwplan is te vinden in het principeverzoek d.d. 5 februari 2013, dat als bijlage 1 (*bijlage 4 van de nota, red.*) aan deze brief gehecht. Het bouwplan bestond 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; en
- het wijzigen van de functie van het bijgebouw van zwembad in woonkamer.

Bestemmingsplantoets

Het bouwplan is reeds op 15 juni 2012 door de heer .. getoetst aan het bestemmingsplan "1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum" (*bijlage 2 (bijlage 4 van de nota, red.)*). De heer .. concludeerde dat het plaatsen van de lift en liftschacht akkoord is en dat de verbinding tussen hoofd- en bijgebouw onder voorwaarden vergunningvrij uit te voeren is. Het veranderen van de functie van het bijgebouw/bijbehorende bouwwerk naar woonkamer was volgens hem in strijd met artikel 2 van de planvoorschriften. Daarbij merkte hij op de functiewijziging niet middels artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: "Wabo") juncto artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: "Bor") kan worden gerealiseerd en het derhalve de verwachting is dat het ook niet wenselijk is om aan de functiewijziging mee te werken op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo.

Eindadvies principeverzoek

Bij brief van 28 maart 2013, verzonden op 2 april 2013, is door .., medewerker van de afdeling Vergunning en handhaving, negatief geadviseerd op het principeverzoek (bijlage 3 (bijlage 4 van de nota, red.)). Reden daarvan was dat sprake was van strijd met het bestemmingsplan, omdat een woning op grond van de planregels een maximale diepte van 15 meter mag hebben en de woning als deze gekoppeld zou worden met het bijgebouw een diepte van 33 meter zou hebben.

Overleg met de gemeente

Namens Stepping Stones is vervolgens per e-mail overleg gevoerd met onder meer de heer .. en mevrouw .. . Tijdens dit overleg heeft mevrouw .. mijn kantoorgenoot mr. .. geïnformeerd over de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Haar gedachte en, zo schreef zij , de gedachte van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningen van de gemeente was dat het (voorontwerp van) het nieuwe bestemmingsplan een mooie kans zou zijn om de gewenste bebouwing en de functiewijziging planologisch mogelijk te maken. Als bijlage 4 (bijlage 4 van de nota, red.) wordt ter informatie een e-mail d.d. 14 juli 2014 van mevrouw .. aan mr. .. overgelegd.

Voorontwerp bestemmingsplan

Bij bestudering van het voorontwerp bleek echter dat het bouwplan van Stepping Stones daarin niet was opgenomen, reden waarom mijn kantoorgenoot mr. .. op 30 december 2014 namens Stepping Stones een inspraakreactie heeft ingediend (bijlage 5 (bijlage 4 van de nota, red.)). In de inspraakreactie heeft hij het college van burgemeester en wethouders verzocht het bouwplan integraal positief in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Daarvoor dienden 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 (het voormalige zwembad).

Zienswijze

Helaas is geen gehoor gegeven aan voornoemd verzoek. Stepping Stones voelt zich dan ook genoodzaakt een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Doorn Centrum" (NL.IMRO.1581.DOOcentrum-ON01), hetgeen zij bij dezen - derhalve tijdig - doet. Stepping Stones kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, omdat haar bouwplan daarin niet is opgenomen. Ook kan zij zich niet verenigen met de (zeer beperkte) motivering die aan het niet mogelijk maken van haar bouwplan ten grondslag ligt. Hieruit blijkt namelijk niet wat er vanuit een goede ruimtelijke ordening op tegen is om het bouwplan integraal in het bestemmingsplan op te nemen.

Beperkte motivering Nota Inspraak

In de Nota Inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Centrum' (bijlage 6 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan) stelt de gemeente in haar reactie op de inspraakreactie van Stepping Stones dat er geen aanleiding is om het voorontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat het beoogde bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Reden daarvan is dat tijdens de bestemmingsplantoets die op 15 juni 2012 heeft plaatsgevonden, is geconcludeerd dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan en dat de verwachting is dat het niet wenselijk zou zijn om via de uitgebreide buitenplanse procedure (artikel 2.12, eerste lid , onder a, onder 3 Wabo) mee te werken aan het verzoek. Ook is op 2 april 2013 een negatief eindadvies gegeven op het principeverzoek.

Dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, is uiteraard geen reden om het niet mogelijk te maken middels het nieuwe bestemmingsplan. Integendeel, de gemeente heeft in eerdere overleggen met Stepping Stones juist aangegeven dat opname van het bouwplan in het nieuwe bestemmingsplan een goede en praktische manier zou zijn om het bouwplan mogelijk te maken. Dat in 2012, tijdens de bestemmingsplantoets naar aanleiding van het principeverzoek, is geconcludeerd dat het "naar verwachting" niet wenselijk zou zijn om via de uitgebreide buitenplanse procedure mee te werken aan het bouwplan is eveneens geen reden om het bouwplan niet in het (ontwerp)bestemmingsplan op te nemen. Een onderbouwing waarom dit niet wenselijk zou zijn is in de bestemmingsplantoets niet te vinden. Ook in de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van Stepping Stones ontbreekt een dergelijke motivering wat betreft de ruimtelijke (on)aanvaardbaarheid van het bouwplan.

Dat op 2 april 2013 een negatief eindadvies is gegeven op het principeverzoek is eveneens geen reden om het bouwplan niet in het (ontwerp)bestemmingsplan op te nemen. De reden dat een negatief advies werd gegeven, was immers omdat door de verbinding tussen het hoofd- en het bijgebouw de regels van het vigerende bestemmingsplan wat betreft de maximale diepte van een woning zouden worden overschreden. De planregels kunnen nu juist worden afgestemd op het bouwplan. Bovendien bevat het ontwerpbestemmingsplan Doorn Centrum dergelijke regels (voor het perceel Julianaweg 47) niet.

Rekening houden met initiatief Stepping Stones

Dat geen goede motivering is gegeven wat betreft het al dan niet mogelijk maken van het bouwplan, althans dat in het geheel geen motivering is gegeven wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan, klemmt gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zoals de Afdeling reeds diverse malen heeft geoordeeld (zie bijvoorbeeld: ABRvS 30 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1514, r.o. 8.4 en ABRvS 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1471, r.o. 4.1) dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is en tijdig kenbaar is gemaakt. Als het initiatief voldoende concreet en onderbouwd is en tijdig bekend is gemaakt bij het gemeentebestuur, vergt de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") dat het gemeentebestuur beziet of medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

Het initiatief van Stepping Stones is voldoende concreet en onderbouwd en is al sinds 2012 bekend bij de gemeente. Het is derhalve zeer tijdig bekendgemaakt. Stepping Stones verzoekt u dan ook om rekening te houden met haar bouwplan bij het vaststellen van het bestemmingsplan en (alsnog) te bezien of hier medewerking aan kan worden verleend. De argumenten uit het verleden om geen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan spelen daarbij in zoverre geen rol.

Medewerking aan bouwplan

Stepping Stones ziet op basis van de Nota Inspraak niet in wat er vanuit ruimtelijk oogpunt op tegen is om medewerking te verlenen aan haar (nota bene) zeer beperkte bouwplan.

Functie bijgebouw

Wat betreft de functie van het bijgebouw merkt zij op dat het bijgebouw, evenals de rest van het perceel aan de Julianaweg 47, in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen - S3" en de functieaanduiding "zorgwoning" heeft gekregen. Hieronder treft u een uitsnede van de plankaart aan:

Home | Een plan bekijken ▶ | Een plan plaatsen ▶ | Een plan afnemen ▶ | Help | FAQ | Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden | Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Ondergrond | Legenda | Kaartfilter | Transparantie

Locatie: Naam | ID | Criteria

Zoek op locatie
Julianaweg 47 3941DL Doorn Utrecht
Wonen X

Huidige selectie:
Julianaweg 47
3941DL Doorn
Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Provincie Utrecht
Toekomen ▶

Planfilter
 Geconsolideerde plannen
 Concept- en (voor) ontwerplannen

Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan
Dossier: NL.IMRO.1581.DOOcentrum

Status van dit dossier: in voorbereiding

Plannen in dit dossier:

Doorn Centrum

planstatus: ontwerp 2016-05-17
identificatie: NL.IMRO.1581.DOOcentrum-0N01
type plan: bestemmingsplan
naam overheid: Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Zoom naar het hele plan

Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Wonen - S3
Bestemd voor: **wonen**
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie S
Bestemd voor: **waarde**
- Plaattoering
Maximum bouwhoogte (m): 11
Maximum goothoogte (m): 7
- Bouwvlak bouwvlak
- Functieaanduiding zorgwoning
- Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
Artikelnummer: 24.1
Gebiedsaanduiding groep: milieuzone
r_NL.IMRO.1581.DOOcentrum-0N01_24.1_milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied

Doorn Centrum

Overige plannen op deze locatie

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in de Nota Inspraak ten onrechte wordt vermeld dat het perceel de bestemming "Wonen – S1" heeft gekregen.

De voor "Wonen - S3" aangewezen gronden zijn blijkens artikel 14.1 van de planregels onder meer bestemd voor:

"a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis met dien verstande dat zorgwoningen uitsluitend toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' met daarbij behorende gemeenschappelijke en of maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte, een centrale keuken, een huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie;" (onderstreping adv.)

Op grond van dit artikel zijn op het perceel aan de Julianaweg 47 naast regulier wonen tevens zorgwoningen toegestaan. Graag ontvangt Stepping Stones hiervan een bevestiging van uw raad.

Uit artikel 14.1 van de planregels blijkt dat een bij zorgwoningen behorende ontmoetingsruimte binnen de bestemming "Wonen - S3" valt. Stepping Stones gaat er derhalve vanuit dat een gemeenschappelijke woonkamer in het bijgebouw, zijnde een dergelijke ontmoetingsruimte, past binnen de bestemming. Ook gaat zij ervan uit dat in het bijgebouw gewoond mag worden. Het bijgebouw, waarin zich een zwembad bevond, valt immers niet onder artikel 23.1 , onder b, onder 4 van de planregels. Hierin is het volgende bepaald:

"23.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken

op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en);

b. Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

(...)

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; "

De reden dat het bijgebouw hier niet onder valt, is dat het op minder dan 4 meter afstand van het hoofdgebouw is gelegen.

Graag ontvangt Stepping Stones een bevestiging van uw raad dat gebruik van het bijgebouw voor bewoning is toegestaan. Mocht uw raad onverhoopt van mening zijn dat het bijgebouw niet mag worden gebruikt voor bewoning, dan verzoekt Stepping Stones uw raad om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat wonen in het bijgebouw wordt toegestaan. Zij is van mening dat dit gebruik kan worden toegestaan, omdat het gebruik van het bijgebouw als zorgwoning dezelfde ruimtelijke uitstraling heeft als het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg. Het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg wordt door uw raad wel ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Hieruit volgt in feite dat het gebruik van het bijgebouw als zorgwoning te verenigen is met de goede ruimtelijke ordening.

Verbinding hoofd- en bijgebouw en plaatsen lift

Wat betreft de verbinding tussen het hoofd- en het bijgebouw merkt Stepping Stones op dat er geen reden is een dergelijke verbinding, die overigens beperkt is in omvang en zich aan de achterkant van het hoofdgebouw bevindt, ruimtelijk onaanvaardbaar te achten. Hetzelfde geldt voor de lift met liftschacht, voor zover deze niet mag worden geplaatst. De liftschacht was volgens de heer .. , die de bestemmingsplantoets uitvoerde, "akkoord", omdat deze ongeveer een halve meter boven de bestaande nokhoogte zal uitsteken en ondergeschikte dakopbouwen blijkens artikel 2 van de planvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan niet dienen te worden getoetst aan de hoogtevoorschriften van de bestemming. Mochten de meetvoorschriften in artikel 2 van het ontwerpbestemmingsplan tot een andere conclusie leiden (te weten dat de liftschacht niet zonder meer mag worden geplaatst), dan verzoekt Stepping Stones u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat het bouwen van de liftschacht conform het bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Tot slot

Stepping Stones is al geruime tijd met uw gemeente in overleg over het mogelijk maken van haar bouwplan. Omdat zij een en ander goed wilde regelen, is zij bereid geweest om af te wachten totdat haar bouwplan in het nieuwe bestemmingsplan zou worden opgenomen. Om die reden mag zij er nu gerechtvaardigd op vertrouwen dat het bouwplan integraal wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Immers, in de gesprekken die destijds zijn gevoerd en de in dit kader uitgewisselde correspondentie is nooit aangegeven dat een inpassing in het nieuwe bestemmingsplan op (planologische) bezwaren zou stuiten. In ieder geval mag Stepping Stones verwachten dat uw raad in dit stadium zeer zorgvuldig onderzoek doet naar de inpasbaarheid van deze geringe maatschappelijke ontwikkeling. Daarbij past - gelet op de hele voorgeschiedenis - niet dat enkel wordt verwezen naar argumenten om destijds geen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

REDEN WAAROM

Stepping Stones uw raad verzoekt om het bestemmingsplan, voor zover nodig, gewijzigd vast te stellen zodanig dat:

- I. zorgwoning in het bijgebouw wordt toegestaan;
- II. het plaatsen van een lift met liftschacht in het hoofdgebouw wordt toegestaan en de planregels en de plankaart daarop aan te passen; en

- III. het bouwen van een verbinding tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw wordt toegestaan en de planregels en de plankaart daarop aan te passen.

Gemeentelijke reactie

In het huidige bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden, ten aanzien van het feitelijke gebruik als zorgwoning / verzorgingshuis is daarin voor dit perceel niets geregeld.

In het (voor)ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel 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 indiener van de zienswijze geeft echter aan dat het bouwplan dat men probeert te realiseren met het ontwerpbestemmingsplan nog steeds niet mogelijk gemaakt wordt.

De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels. Bewoning van het bijgebouw is niet toegestaan omdat dit grotendeels meer dan 4 meter buiten het bouwvlak is gelegen. Het gaat hier om permanente professionele zorg, van de genoemde uitzondering voor (tijdelijke) mantelzorg kan hier dan ook geen sprake zijn.

Middels de bouw van de verbinding tussen het hoofdgebouw en het bestaande bijgebouw zal één aaneengesloten gebouw ontstaan met een diepte van ca. 33 meter en een relatief groot aaneengesloten bebouwd grondoppervlak van circa 400 m². Het maximaal te bouwen grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken zal daarmee worden overschreden. Door de wijziging van de functie van het bijgebouw van zwembad naar woonkamer of ontmoetingsruimte wordt de hoofdfunctie ook naar het gekoppelde bijgebouw doorgetrokken dat op het achterste deel van het perceel ligt. Het beleid is erop gericht de achtertuin vrij te houden van de hoofdfunctie zodat het woongenot van de aangrenzende percelen niet wordt aangetast.

Zoals ook in het verleden is aangegeven wordt nauwelijks onderbouwd waarom deze uitbreiding noodzakelijk is. Er worden geen zwaarwegende redenen aangevoerd waarom van het bestaande ruimtelijke beleid zou moeten worden afgeweken. Dit is de voornaamste reden geweest waarom er tot nog toe geen medewerking is verleend aan de voorgestelde ontwikkeling.

Aan de andere kant betreft het hier inderdaad een vrij geringe ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie. Het betreft een uitbreiding van ca. 15 m². Het gewijzigde gebruik als ontmoetingsruimte/woonkamer zal in dit specifieke geval naar verwachting niet tot een significant grotere hinder voor de omgeving leiden dan het huidige gebruik als zwembad. De omliggende percelen zijn over het algemeen ruim van opzet en de daar aanwezige hoofdbebouwing is op ruime afstand van de uitbreiding van de bebouwing op het perceel van Stepping Stones gesitueerd. Zorgverlening heeft de gemeente hoog in het vaandel staan en enige ruimtelijke flexibiliteit ten aanzien van een initiatief op dat vlak is dan ook op zijn plaats.

In dit specifieke geval kan daarom een uitzondering worden gemaakt. Zodoende zal de uitbreiding en het bestaande bijgebouw binnen het bouwvlak worden gebracht. Wel zal de bouwhoogte worden beperkt tot 3 meter, zodat de uitbreiding beperkt blijft tot één laag.

De liftschacht kan worden gezien als een ondergeschikt bouwdeel welke ingevolgde de regels zoals gesteld in artikel 22.2 buiten beschouwing gelaten mag worden, mits de overschrijding van bouw- of aanduidingsgrenzen en van maatvoeringsregels niet meer dan 1 m bedraagt. Omdat dit zoals de indiener van de zienswijze aangeeft beperkt tot een circa een halve meter behoeft het bestemmingsplan op dit punt dan ook geen aanpassing.

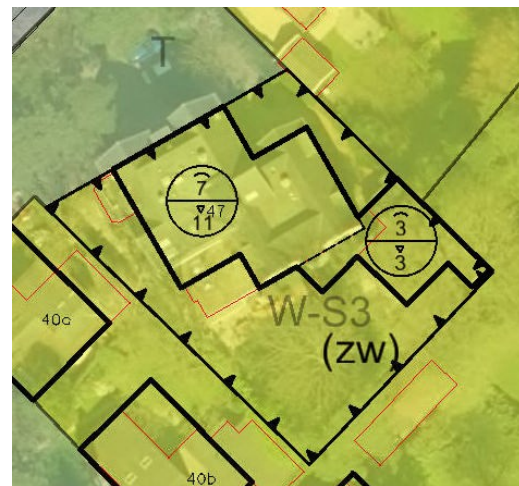
Conclusie

Deze zienswijze wordt door ons gedeeld en leidt tot de volgende wijzigingen van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van Julianaweg 47 het bouwvlak conform onderstaande afbeelding vergroot zodat het bestaande bijbehorende bouwwerk binnen het bouwvlak komt te liggen alsmede de geplande tussenbouw zoals afgebeeld in bijlage 4 van deze nota.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de genoemde vergroting conform onderstaande afbeelding, de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van respectievelijk 3 m en 3 m aangebracht.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

3.7 Zienswijze 7

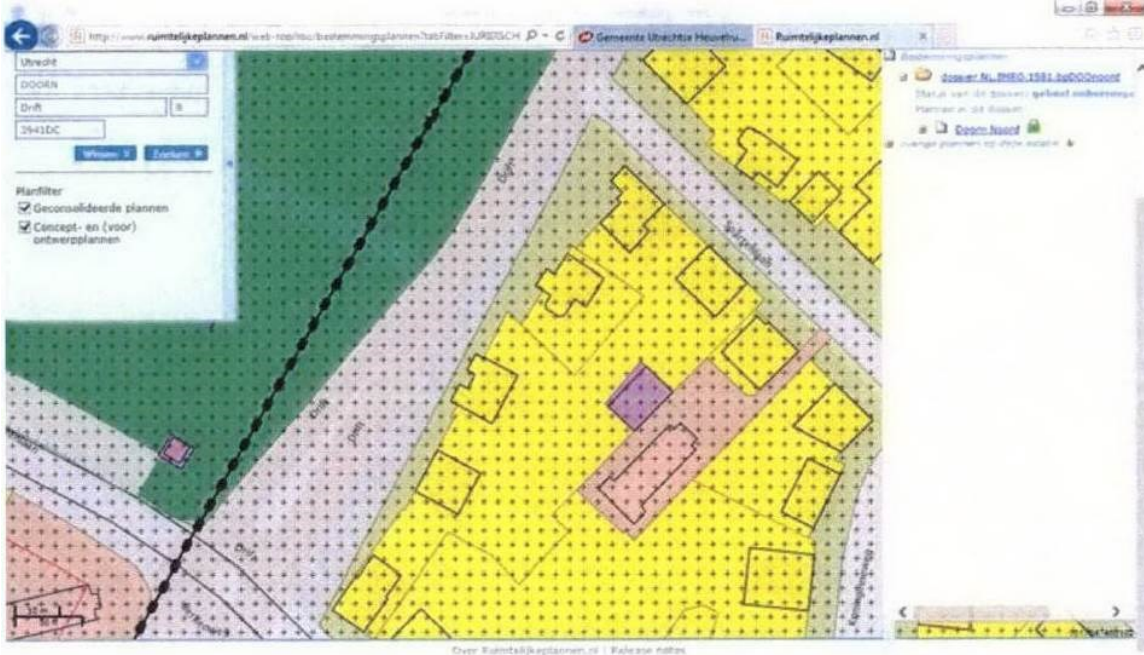
Betreft

Drift 8: vergroten bestemming en bouwvlak

Zienswijze

Geachte college,

Namens de eigenaren, de familie .. verzoek ik u de verbeelding van het bestemmingsplan op 3 punten aan te passen.



Figuur 1 Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Doorn Centrum t.p.v Drift 8

1

1. Het bebouwd oppervlak van het 'torentje' ter plaatse van de voorgevel is niet opgenomen in de contour van het bebouwd oppervlak



Figuur 2 Bebouwing over luchtfoto Drift 8



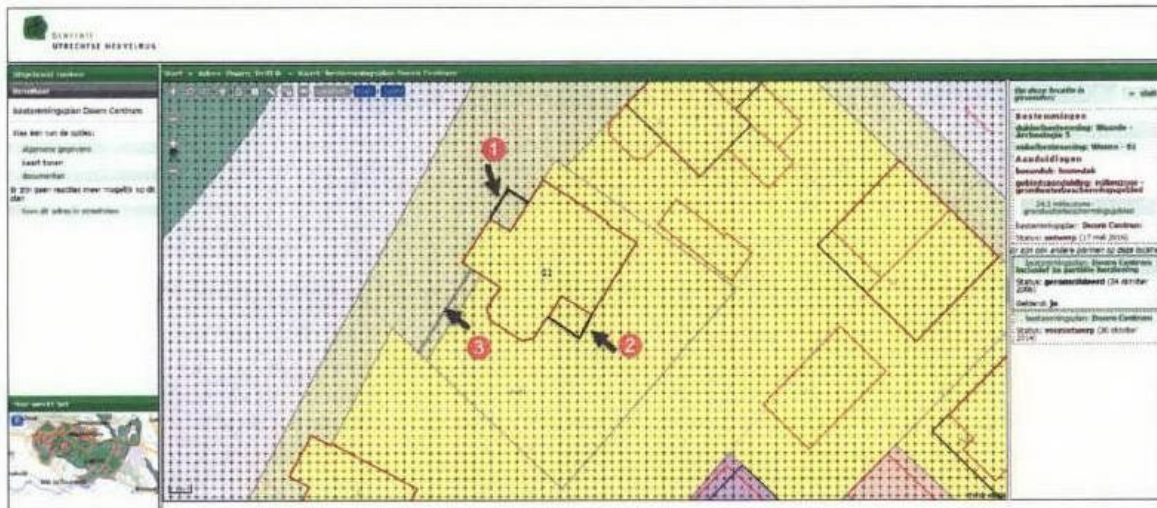
Figuur 3 foto's van voorgevel Drift 8 Doorn



Figuur 3 foto van de achtergevel Drift 8 Doorn

2. Wij verzoeken u de bestemmingslijn tussen 'tuin' en 'erf' aan de rechterzijde van de woning te laten beginnen op 1 meter achter de voorgevellijn.
3. Wij verzoeken u de bebouwingscontour aan de achtergevel te laten samenvallen met de uitbouw van de achtergevel. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het hoofdvolume ook op de verdieping uit te breiden, conform is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Voor de duidelijkheid vindt u onderstaand de 3 aanpassingen op de verbeelding aangegeven.



*Figuur42 gewenste wijzigingen in de verbeelding bestemmingsplan Doorn Centrum t.p.v Drift 8
(in de bovenstaande figuur zijn de nummers 2 en 3 omgedraaid, red.)*

Wij verzoeken u de zienswijze te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is na de wettelijke termijn ingediend en zou zodoende buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Desondanks lijkt voor onderdelen van deze zienswijze wel aanleiding te zijn om het plan ambtshalve aan te passen, omdat het om heel geringe wijzigingen gaat.

1. Dit deel van de woning staat niet aangegeven op de Grootchalige BasisKaart Nederland (GBKN) evenals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Ook in het bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) is dit deel van het gebouw niet in het bouwvlak opgenomen. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt doordat dit deel op de begane grond een open portaal is. Op de verdieping maakt dit echter wel deel uit van de (oorspronkelijke) hoofdmassa. Dit deel van het gebouw zal daarom ook in het bouwvlak worden opgenomen.
2. In het stedenbouwkundig kader van het bestemmingsplan staat aangegeven dat in het deelgebied waarin dit perceel zich bevindt, de karakteristieke situering van vrijstaande bijgebouwen achter de woning zoveel mogelijk behouden dienen te worden. Om deze reden is de bestemming Tuin 3 meter naar achteren gelegd ten opzichte van de voorgevel. Als echter naar het geldende bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) gekeken wordt dan blijkt dat de bouwgrens voor de zijtuin meer naar voren ligt: in het verlengde van voorgevelrooilijn. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verspringt de bestemming Tuin voor deze locatie in vergelijking met de naastgelegen woning ook wel erg sterk naar achteren. In het verzoek wordt dan ook meegegaan. Aan de zuidzijde wordt de bestemming Wonen naar voren geschoven tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn.
3. Door de vertekening van de luchtfoto lijkt het misschien alsof de uitbouw niet geheel in het bouwvlak is opgenomen. De uitbouw is echter geheel in de GBKN opgenomen en zodoende geheel in het bouwvlak gesitueerd. Een verruiming van het bouwvlak ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt hier niet wenselijk geacht omdat het een

gemeentelijk monument betreft. Verdere aanpassing is daarom niet noodzakelijk en bovendien niet wenselijk.

Conclusie

Hoewel de zienswijze na de wettelijke termijn is ingediend en zodoende buiten beschouwing gelaten kan worden, is desondanks wel aanleiding om het plan op onderdelen ambtshalve aan te passen. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Op de verbeelding worden de bestemming Wonen – S1, de bestemming Tuin en het bouwvlak conform onderstaande afbeelding aangepast:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

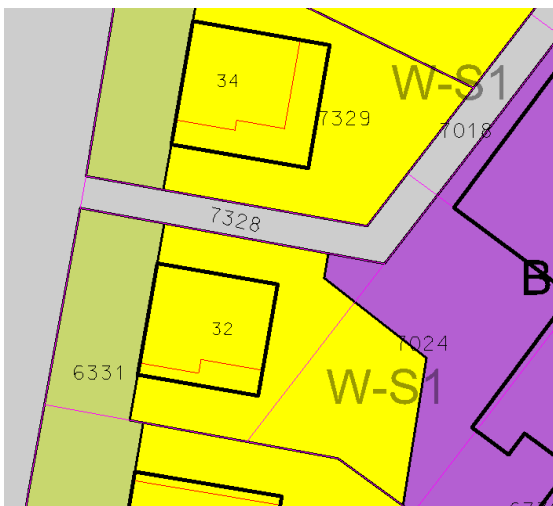
4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Inleiding

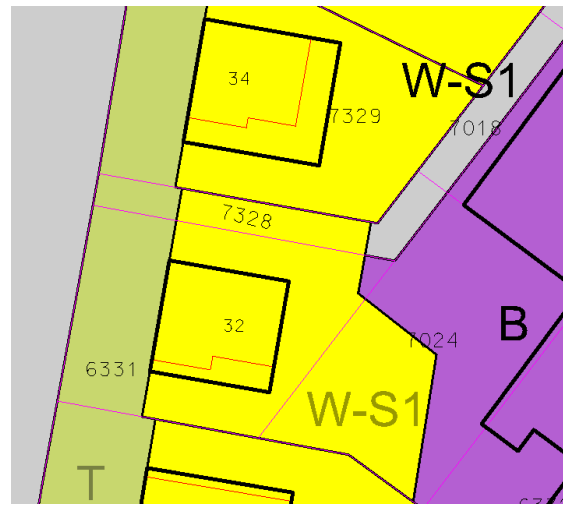
In dit hoofdstuk worden de voorgestelde ambtshalve wijzigingen weergegeven. Deze worden in de onderstaande paragrafen per onderwerp behandeld.

4.2 Bestemming Verkeer wijzigen naar Tuin en Wonen ter plaatse van Gezichtslaan 32

Ter plaatse van Gezichtslaan 32 ligt een toegangsweg naar het achtergelegen perceel. Deze toegangsweg is in privé-eigendom, wordt met een hek afgesloten en maakt onderdeel uit van een woonperceel. Het achter gelegen zuidelijk deel van het (bedrijfs)perceel is in eigendom van dezelfde eigenaar. De bestemming Verkeer past niet bij de uitstraling van dit deel van het perceel. Voorgesteld wordt om de bestemming van deze toegangsweg te wijzigen van de bestemming Verkeer naar de bestemming Tuin en Wonen – S1. Tevens wordt voorgesteld om een klein deel van de bestemming Bedrijf te bestemmen als Wonen –S1 omdat deze deel uitmaakt van het woonperceel en ook feitelijk als zodanig wordt gebruikt.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

4.3 Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen

In het ontwerpbestemmingsplan is ondergronds bouwen alleen binnen het bouwvlak toegestaan. In het beleid planologische afwijkingen dat op 6 juni 2016 door het college van B&W is vastgesteld, is de mogelijkheid opgenomen om ondergronds te bouwen onder een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak tot een maximum van 30 m². Voorgesteld wordt om op dit beleid planologische afwijkingen aan te sluiten en binnen de bestemmingen Wonen- S1 t/m S3 en Woongebied dezelfde regeling op te nemen.

4.4 Wijzigingen erkerregeling

Gebleken is dat de erkerregeling die in de bestemmingen Wonen, Woongebied en Tuin is opgenomen een aantal kleine onvolkomenheden en inconsequenties bevat. Voorgesteld wordt dat deze aangepast wordt conform het beleid planologische afwijkingen.

4.5 Wijzigingen autobedrijf

In het ontwerpbestemmingsplan is de staat van bedrijfsactiviteiten is 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' verwijderd omdat die over het algemeen niet wenselijk worden geacht binnen een woonwijk of in het centrum. Ter plaatse van Kampweg 49 en 86 is echter sprake van bestaande 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Voorgesteld wordt deze locaties apart aan te duiden als en regels daarop ook aan te passen zodat deze bestaande bedrijven weer positief bestemd worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse van de Amersfoortseweg 49 de aanduiding 'garage' aangebracht. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding een garagebedrijf is toegestaan. De aanduiding 'garage' wordt hier echter op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) niet geheel correct gebruikt omdat deze is gekoppeld aan de hoofdbestemming Wonen als zijnde een garagebox en niet een bedrijf. Omdat het hier gaat om een bedrijf uit dezelfde categorie als de hierboven beschreven locaties wordt voorgesteld de aanduiding 'garage' te vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf'.

4.6 Wijzigingen bouwvlak Kampweg 60 - 62a

Ter plaatse van Kampweg 60- 62a springt het bouwvlak in om te voorkomen dat er in het zijerf gebouwen kunnen worden opgericht. Dit bouwvlak springt echter zo ver in dat dat een deel van een bestaand bijgebouw dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen ter plaatse van Kampweg 62a buiten het bouwvlak is komen te liggen. Voorgesteld wordt om de bouwvlakken minder ver te laten inspringen conform onderstaande afbeelding.



Situatie in het ontwerp



Voorstel voor de vaststelling

5 Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens per zienswijze en per ambtshalve wijziging aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Naast onderstaande zaken zijn ook nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen doorgevoerd.

5.1 Zienswijzen

5.1.1 Zienswijze 1

Op de verbeelding ter plaatse van Kampweg 26, Kampweg 9 en Amersfoortseweg 20 een aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' aanbrengen.

5.1.2 Zienswijze 2

Op de verbeelding wordt ter plaatse van Amersfoortseweg 76 het bouwvlak vergroot conform de onderstaande afbeelding:



Situatie in het ontwerp



Voorstel voor de vaststelling

5.1.3 Zienswijze 4

Op de verbeelding de percelen ter plaatse van Acacialaan 17 (perceelnrs. DOO B 2380 en DOO B 3197) conform onderstaande afbeelding wijzigen naar de bestemming Wonen - S1. Het bestaande hoofdgebouw krijgt een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 7 m. Het bestaande bijgebouw aanduiden als 'bijgebouwen'.

Op de verbeelding ter plaatse van Acacialaan 15 (A t/m D, perceelnr. DOO B 3198) conform onderstaande afbeelding de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' aanbrengen.



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

5.1.4 Zienswijze 6

Op de verbeelding ter plaatse van Julianaweg 47 het bouwvlak vergroten en de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' van respectievelijk 3 m en 3 m aanbrengen, conform onderstaande afbeelding:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

5.1.5 Zienswijze 7

Op de verbeelding de bestemming Wonen – S1, de bestemming Tuin en het bouwvlak conform onderstaande afbeelding aanpassen:



Situatie in het Ontwerp

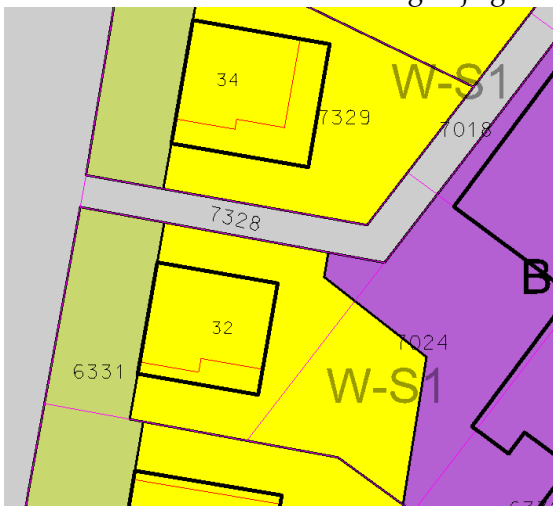


Voorstel voor de Vaststelling

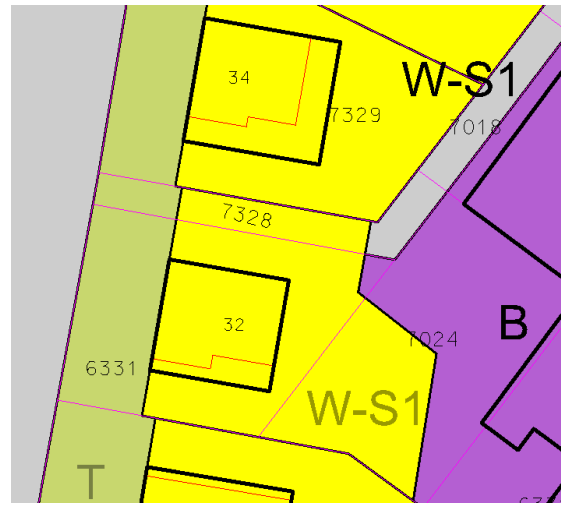
5.2 Ambtshalve wijzigingen

5.2.1 Bestemming Verkeer naar Tuin en Wonen ter plaatse van Gezichtslaan 32

Op de verbeelding ter plaatse van Gezichtslaan 32 de bestemmingen Verkeer Tuin en Wonen – S1 conform onderstaande afbeelding wijzigen:



Situatie in het Ontwerp



Voorstel voor de Vaststelling

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en ondergronds bouwen

In de toelichting in paragraaf 5.3.10 Wonen – S1 onder het kopje 'Bijbehorende bouwwerken' de volgende bullit toevoegen:

- 'ondergronds bouwen
Ondergronds bouwen is toegestaan onder een bijbehorend bouwwerk tot een maximum van 30 m²;'

In de regels artikelen 12.2.3 lid c onder 5, 13.2.3 lid c onder 5, 14.2.3 lid c onder 5 en 15.2.3 lid c onder 5 wijzigen in:

‘ondergronds bouwen uitsluitend onder een bijbehorend bouwwerk is toegestaan tot een maximum van 30 m²;’

5.2.3 Wijzigingen erkerregeling

In de regels artikel 10.2.1 lid b wijzigen in:

‘in afwijking van lid a mogen erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het aangrenzend hoofdgebouw en erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen aan zijgevels, welke zicht hebben op of gelegen zijn aan de zijde van een openbare weg of openbaar groen worden gebouwd, mits:

1. de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden;
2. de afstand vanaf het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk minimaal 2,5 m is;
3. de bouwhoogte maximaal 3 m, dan wel 0,25 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
4. de breedte maximaal 2/3 van de breedte bedraagt van de gevel van het hoofdgebouw waaraan uitgebouwd wordt tot maximaal 4 m.’

In de regels artikelen 12.2.3 lid d onder 3, 13.2.3 lid d onder 3, 14.2.3 lid d onder 3 en 15.2.3 lid d onder 3 wijzigen in:

‘voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen en bordessen vòòr de voorgevel van het hoofdgebouw en voor het bouwen van erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, trappen, bordessen én overkappingen 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 het openbaar toegankelijk gebied tot aan het te bouwen bouwwerk 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.’

5.2.4 Wijziging autobedrijf

Op de verbeelding ter plaatse van Kampweg 49 en 86 de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf’ intekenen.

Op de verbeelding ter plaatse van Amersfoortseweg 49 de aanduiding ‘garage’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf’.

In de regels artikel 3.1 lid e invoegen:

‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf’ mede handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven;’

In de regels artikel 6.1 lid i te vervangen door:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf' mede handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven;'

5.2.5 Wijzigingen bouwvlak Kampweg 60 - 62a

Op de verbeelding ter plaatse van Kampweg 60- 62a het bouwvlak en maatvoeringsvlak conform onderstaande afbeelding aanpassen:



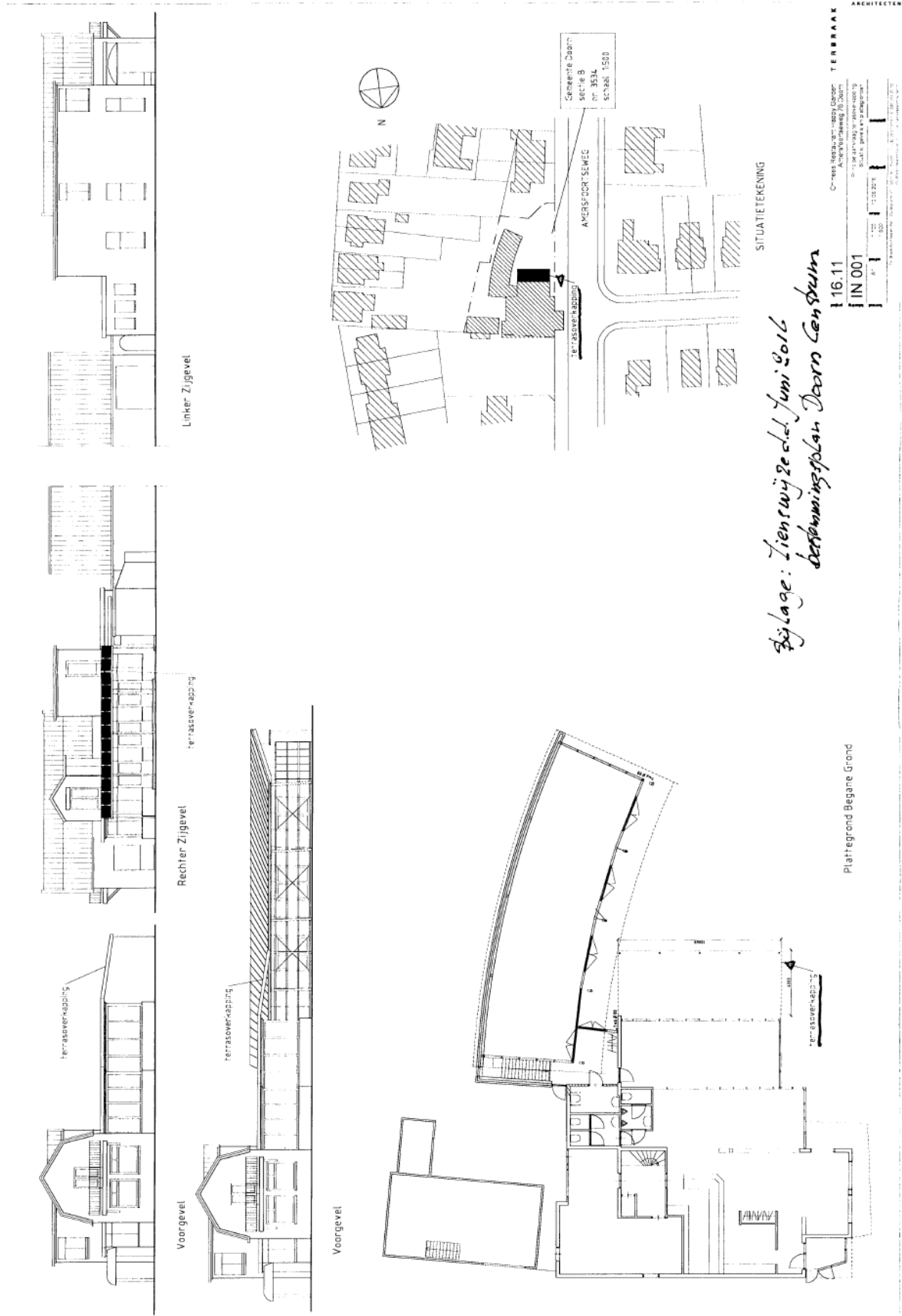
Situatie in het ontwerp



Voorstel voor de vaststelling

Bijlage 1

Behorende bij zienswijze 2 (niet op schaal)



Bijlage 2

Behorende bij zienswijze 3

Bijlage 1. Inspraakreactie Voorontwerp Bestemmingsplan

Aan burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Doorn Centrum
Datum: 27 december 2014

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 _____ 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.

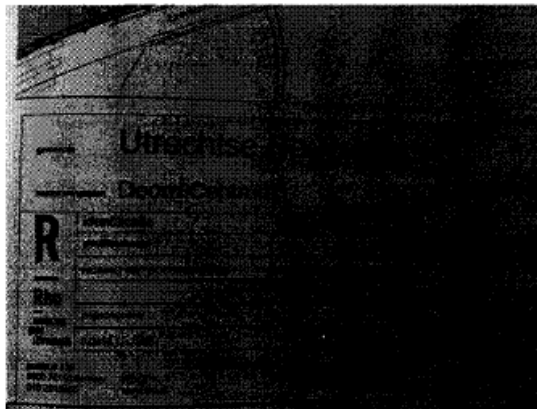
Dhr. _____ heeft in 1977 reeds bezwaar aangetekend tegen de komst van een chemische stomerij op grond van risico's voor de gezondheid en veiligheid. Helaas is dit bezwaar destijds niet op de juiste waarde geschat nu achteraf is gebleken dat de bezwaren met argumenten terecht waren. Wij hopen dat het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

Met vriendelijke groet,

Bijlage 2. Voorontwerp Besteminsplan Doorn Centrum

Uit het Voorontwerp Bestemmingsplan Doorn Centrum kan het volgende worden opgemaakt.

- 1 De adressen Acacialaan nummer 7 en nummer 9 worden als losse eenheden beschouwd.
- 2 Slecht Acacialaan nummer 7 wordt aangeduid met de bedrijfsbestemming 'B2' (aangegeven met de stippellijn).
- 3 Conform het milieubeleidsplan is nummer 9 is teruggebracht naar een normale 'gemengde bestemming'.



Bijlage 3. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hier volgt een korte overzicht van de staat van bedrijfsactiviteiten, toegespitst op een chemische wasserij.

In deze tabel staat een aanbevolen afstand aangegeven met betrekking tot geur, geluid en gevaar. Voor chemische wasserijen is deze afstand 30 meter. Tevens staat vermeld dat een chemische wasserij een risico vormt voor bodem en luchtvervuiling.

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

Categorale bedrijfsindeling

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT	
Tabel 1: Bedrijven										
96	OVERIGE DIENSTVERLENING									
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	R	2	2	B	L
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		2	1		
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0		1	1		

Bijlage 3

Behorende bij zienswijze 5

Plattegrond locatie Perceel Tuingrond





Bijlage 4

Behorende bij zienswijze 6

5/2/13.

*afslaan
van de jong
gestand.*



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**PRINCIPEVERZOEK
OMGEVINGSVERGUNNING**

Datum binnenkomst: _____

Nummer: _____

Bij deze principeaanvraag 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;
- Kleurentoets 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

voornamen en achternaam Stephany Stones Horne en Care W.V.
lastgeest B.O.

adres Stationsweg 46

postcode en woonplaats 68 81 EJ Oosterbeek

e-mailadres _____

telefoon thuis _____ mobiel _____

faxnummer _____

bent u: eigenaar/~~buurder~~/~~anders~~, namelijk* _____

(* doorhalen wat niet van toepassing is)

De Jong Architecten BNA
Langbroekerdijk A 32
3947 GJ LANGBROEK
Tel: 0343 - 561140

2. Gegevens bouwwerk

het betreft het bouwen / verbouwen / vergroten* van een andere aan Soelen
horig woning

adres Julianaweg 47

postcode en woonplaats 3941 OL

kadastraal bekend plaats Ooorn sectie A nr(s) 5888

huidig gebruik horig woning

gebruik na voltooiing horig 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	multiplex	"
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!

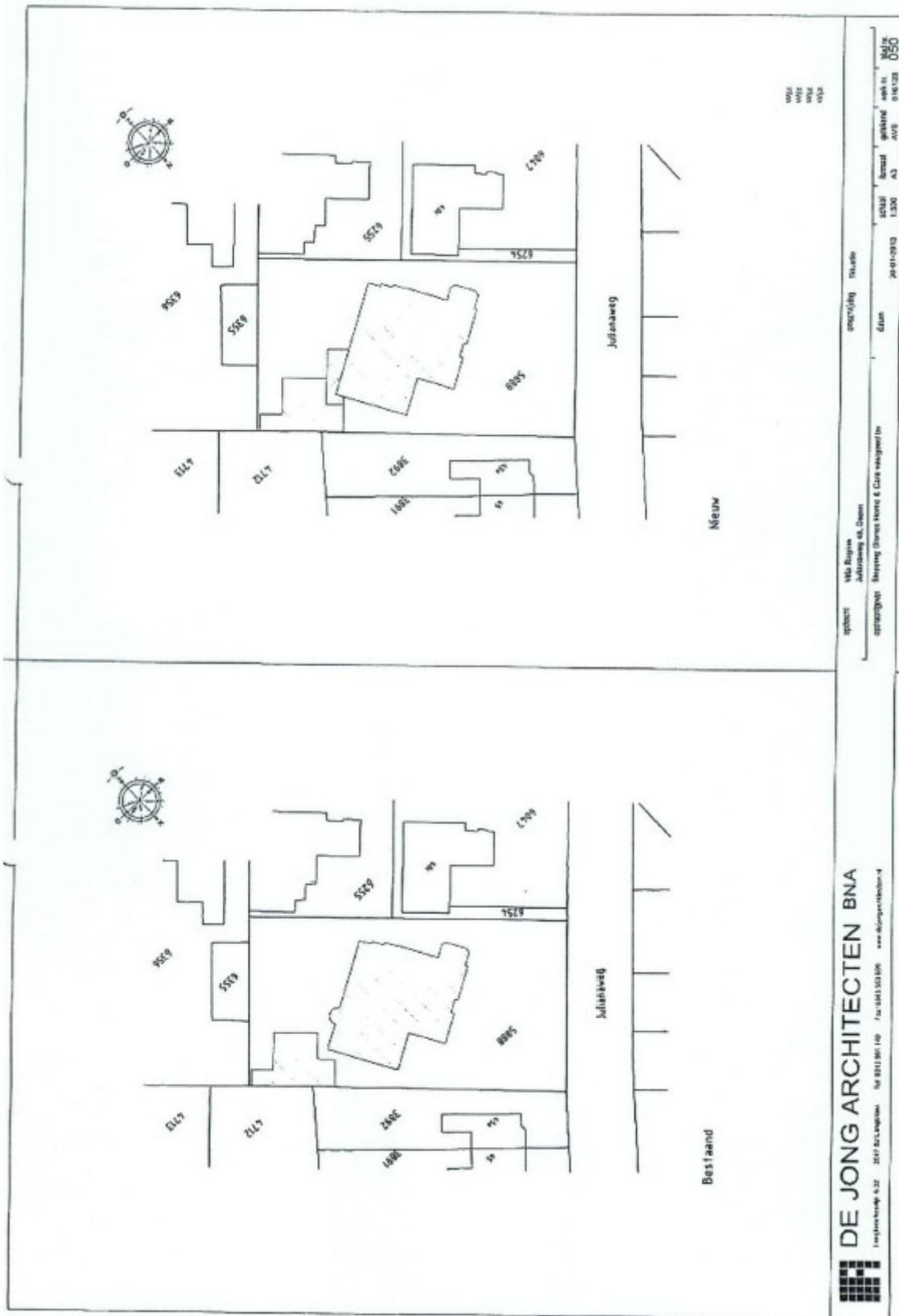
5. Ondertekening

Plaats Oostwijk

Datum 5/2/13

Handtekening aanvrager

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^e 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 liftschaft 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 liftschaft 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^e Wabo. Ook art. 2.12, lid 1, onder a, onder 2^e 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^e 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^e 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^e Wabo.

Driebergen, 15-06-2012

Iwan Booij
Adviseur Ruimtelijke Ordening
Telefoon:



Kerkplein 2
Postbus 200
3940 AE Doorn

T (0343) 56 56 00
F (0343) 41 57 60
E info@heuvelrug.nl



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Domein	Dienstverlening
Afdeling	Vergunning en Handhaving
Contactpersoon	K. Arends
Doorkiesnummer	(0343) 56 56
Ons kenmerk	13.PV0009
Uw kenmerk	02 APR. 2013
Verzenddatum	28 maart 2013
Onderwerp	Principeverzoek negatief eindadvies
Bijlage(n)	

Stepping Stones Home & Care
Vastgoed B.V.
Stationsweg 46
6861 EJ OOSTERBEEK

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 februari 2013 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het vernieuwen van het zwembad in een gemeenschappelijke ruimte en het verbinden met hoofdgebouw aan de Julianaweg 47 in Doorn. Het principeverzoek is geregistreerd onder nummer 13.PV0009.

Beoordeling principeverzoek

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Doorn Centrum' en heeft de bestemming 'Wonen' en is in strijd met de volgende voorschriften:

- Een woning mag een maximale diepte hebben van 15 meter, de huidige woning heeft een diepte van 17 meter. Door het koppelen van het bestaande bijgebouw met het hoofdgebouw ontstaat er een diepte van 33 meter.

Tevens hebben wij onderzocht of het plan gerealiseerd kan worden middels een vrijstelling. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden ontheffing te verlenen. Ook is gekeken of er mogelijkheden zijn ontheffing te verlenen op basis van artikel 2.12 lid 1a van de Wabo (buitenplanse ontheffing). Dit artikel geeft aan dat ontheffing verleend kan worden voor een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom.

Om deze ontheffing te kunnen verlenen dient het plan te voldoen aan de voorwaarde welke staan aangegeven in het beleid planologische afwijkingen. Dit beleid geeft echter aan dat de afstand tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen voor een aangebouwd bijbehorend bouwwerk. Ook mag de diepte maximaal 3 meter bedragen gemeten vanuit de achtergevel, deze is 10 meter. De uitbouw mag maximaal 6 meter uit de zijgevel komen dit is bijna 9 meter.

Verdere procedure

Op basis van de beoordeling van uw principeverzoek adviseren wij u geen officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

De principe-uitspraak betreft geen voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.



Leges

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek moet u leges betalen. U ontvangt voor de verrichte werkzaamheden een aparte legesnota.

Informatie

Uw contactpersoon is K. Arends, te bereiken op telefoonnummer: (0343) 56 51

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

K. Arends
medewerker afdeling Vergunning en handhaving



Willyne van Osch (Dirkzwager)

Van: Joke van Grootveld
Verzonden: maandag 14 juli 2014 12:28
Aan: Arends A.G.A (Dirkzwager); Arends A.G.A (Dirkzwager)
CC: Joke van Grootveld; Kevin Arends
Onderwerp: FW: Overleg Julianalaan 47 te Doorn
Bijlagen: document.pdf

Geachte heer Molenaar,

Wat betreft uw optie 2 zien wij helaas toch een probleem dat het huidige gebruik toch enigszins in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, deze optie kan niet in combinatie met strijdig gebruik. Ook al is de hoofdfunctie Wonen, er zit toch een zekere zorg component in de functie van Stepping Stones al dan niet in combinatie met dat er meerdere mensen wonen dus ook het gebruik toch anders is (denk bijvoorbeeld ook aan bezoekers en parkeren/verkeer etc.).

Ook optie 1, bij het toepassen van de hardheidsclausule is ook van belang dat het gebruik en de daarbij behorende voorwaarden toch in de basis goed geregeld zijn.

Ik heb uw situatie besproken met onze afdeling die bezig is met het nieuwe / te actualiseren bestemmingsplan en zij onderzoeken inderdaad de mogelijkheden om in het nieuwe plan een bestemming "Wonen" met "Zorgwoningen" op te nemen. Ook met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vergunningen heb ik uw situatie nog doorgesproken. Wij denken dat voor u misschien de meest praktische (en vooral goedkoopste / minst complexe) manier op dit moment is om toch te wachten op het **voorontwerp** van het nieuwe bestemmingsplan ("Centrum Doorn") en daar uw, goed onderbouwde (waarom economisch/maatschappelijk noodzakelijk, hoe lang Stepping Stones deze functie hier al uitoefent / waarom uitbreiding noodzakelijk etc) zienswijze op in te dienen zodat we daar kunnen kijken hoe we alles het beste mee/op kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Mogelijk kunnen we vooruitlopend op het definitieve bestemmingsplan (als het in het voorontwerp al opgenomen is) makkelijker de andere opties doorlopen.

Het andere alternatief is (als u toch in tijdnood komt bijvoorbeeld of het risico voor vertraging op het nieuwe bestemmingsplan toch te groot inschat) om toch (zoals ook eerder door mijn collega Kevin Arends aangegeven) een formeel principeverzoek in te dienen waarbij alle aspecten (o.a. verkeer, stedenbouwkundig, natuur, ruimtelijk etc) al in een quickscan onderzocht zullen worden en u een principe-uitspraak van de gemeente ontvangt over de mogelijkheden en de te doorlopen procedure, al dan niet via optie 3. In de bijlage heb ik het formulier voor een principeverzoek bijgevoegd.

Wij hopen dat dit de situatie wat meer verduidelijkt, bij vragen/opmerkingen horen we graag.

Met hartelijke groet,

Joke van Grootveld
Bedrijfscontactfunctionaris



Dirkzwager

advocaten & notarissen

Postbus 3045
6802 DA Arnhem
Kantoor Velperpoort
Velperweg 1
6824 BZ Arnhem
T +31 (0)26
F +31 (0)26
www.dirkzwager.nl

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 200
3940 AE DOORN **PER FALK**

Tevens per e-mail:

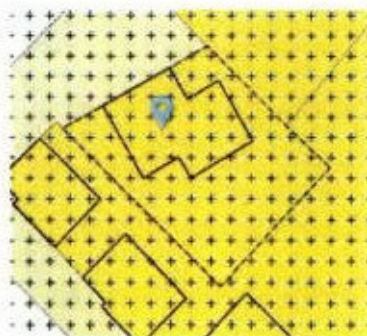
Datum	30 december 2014
Van	
Inzake	Stepping Stones Home & Care / gemeente Utrechtse Heuvelrug
Dossiernummer	5030327
Uw referentie	Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Doorn Centrum
Telefoonnummer	
Faxnummer	
E-mailadres	

Geacht college,

Hierbij dien ik namens cliënte, Stepping Stones Home & Care Vastgoed B.V. gevestigd te Doorn aan de Julianaweg 47 (hierna: "Stepping Stones"), een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn Centrum". Onze reactie is als volgt.

Inleiding

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



Dirkzwager advocaten & notarissen is de handelsnaam van Dirkzwager advocaten & notarissen N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle diensten en andere opdrachten worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht, gesloten met Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. Daarop zijn de aan de ommekeer verzonden Algemene Voorwaarden van toepassing, die gedeponneerd zijn bij de griffie van de rechtbank in Arnhem en op verzoek kosteloos worden toegezonden, en waarin ondermeer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen.



Op dit perceel probeert Stepping Stones al geruime tijd om een verbouwing te realiseren. Het bouwplan van Stepping Stones is als **bijlage 1** aan deze brief gehecht (*). 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 Iwan Booij getoetst aan het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplantoets treft uw college (*) als **bijlage 2** aan bij deze brief. Het bouwplan was destijds niet verenigbaar met het bestemmingsplan "1" Partiele herziening van het bestemmingsplan Centrum".

Voorontwerp

Stepping Stones heeft overleg gevoerd met mevrouw Van Grootveld. Mevrouw Grootveld 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 Stepping Stones eindelijk mogelijk te maken. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan dient bovendien te worden meegewogen dat Stepping Stones 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 h Besluit omgevingsrecht kan er een hoop vergunningsvrij. Stepping Stones 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.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager advocaten & notarissen N.V.

Bijlage 1: bouwplan principeverzoek d.d. 5 februari 2013
Bijlage 2: bestemmingsplantoets Julianaweg 47 te Doorn d.d. 15 juni 2012

(De bovengenoemde bijlagen 1 en 2 zijn reeds hierboven weergegeven, red.)