



Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : Gerrit Boonzaaijer, namens het college van B&W
Doorkiesnummer :
Datum : 25-10-2016
Afschriften :
Bijlage(n) :

Betreft : Bestemmingsplan Doorn Centrum, Amersfoortseweg 60

Inleiding

Op maandag 10 oktober is in de beeldvormende vergadering bestemmingsplan Doorn Centrum besproken in uw raad. Daarbij is ingesproken door de heer B. Leemans Rentmeester van DVC Rentmeesters & Makelaars, namens de eigenaren van de Amersfoortseweg 60 in Doorn, de heer A. Scherpenzeel en mevrouw S. Frederiks. De heer Leemans heeft aangegeven dat hij namens hen begin juli een zienswijze heeft ingediend. Deze zienswijze is echter niet in het postregistratiesysteem van de gemeente geregistreerd en ook is er geen ontvangstbevestiging gestuurd. De heer Leemans vraagt uw raad de zienswijze toch mee te nemen.

Zienswijze Amersfoortseweg 60

In het ontwerpbestemmingsplan is de Amersfoortseweg 60 als 'Wonen- S1' bestemd. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Graag ziet de inspreker dat de huidige gebruiksmogelijkheden behouden blijven en dat daarom de bestemming 'Gemengd' voor de locatie wordt opgenomen.

De heer Leemans heeft tijdens de vergadering aangegeven dat op de locatie naast wonen, tevens opslag van fietsen plaatsvindt en dat er sprake is van detailhandel. Verder zou men met het oog op de toekomst graag de mogelijkheid openhouden om het pand voor zorgdoeleinden te gebruiken.

Indien de locatie als 'Gemengd' bestemd wordt is het gebruik voor zorgdoeleinden inderdaad wel mogelijk. Detailhandel echter niet. Ook op grond van het geldende bestemmingsplan, Doorn Centrum (1995), blijkt op deze locatie detailhandel niet te zijn toegestaan. Als hier wel detailhandel zou worden toegestaan, dan zou dit uitbreiding van het winkelruimteareaal buiten het concentratiegebied van winkels betekenen. In de Detailhandelsvisie staat beschreven dat dit moet worden tegengaan. Bovendien heeft de gemeente zich afgelopen voorjaar aangesloten bij de Retaildeal. Dit is een intentieovereenkomst tussen het rijk en de gemeenten, met als doel samen met de winkeliers de detailhandel in onze gemeente sterker te maken en de winkelleegstand tegen te gaan. Het lijkt niet verstandig om vooruitlopend daarop een nieuwe detailhandelslocatie die buiten het concentratiegebied is gelegen aan het winkelareaal toe te voegen.

Uit nader overleg is gebleken dat het hier niet gaat om detailhandel in brede zin, maar om (seizoensgebonden) verhuur van fietsen die op dezelfde locatie (tijdelijk) werden opgeslagen. Inmiddels worden op de locatie overigens geen fietsen meer opgeslagen of verhuurd. Wel zou een andere fietsenhandelaar interesse hebben getoond om de locatie als opslagruimte voor fietsen te huren. Momenteel wordt de locatie gebruikt voor de opslag van interieur en meubels.

Ten aanzien van bedrijfsactiviteiten in centrum- en woongebieden is het beleid om alleen bestaande (legale) bedrijfsactiviteiten als 'bedrijf tot en met categorie 2' te bestemmen. In het geldende bestemmingsplan Doorn Centrum (1995) was deze locatie ook als milieucategorie 2 bestemd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan de locatie ook wordt aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 2', dan worden zowel de opslagactiviteiten passend bestemd als bijvoorbeeld de eventuele verhuur van fietsen. De staat van bedrijfsactiviteiten staat immers ook 'verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.' toe.

Door de locatie als Gemengd te bestemmen met de aanduiding categorie 2 bedrijf wordt de locatie weer in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan en blijven de bovengenoemde bedrijfsactiviteiten mogelijk. De heer Leemans heeft in onderling overleg aangegeven content te zijn met deze oplossing.

Tot slot is gebleken dat op de locatie kamerverhuur plaatsvindt. Hier is in 2003 door de gemeente vergunning voor verleend. Voorgesteld wordt om voor de locatie tevens de aanduiding 'kamerverhuur' op te nemen omdat kamerverhuur niet standaard wordt toegestaan. Overigens voorziet het plan wel in een afwijkingsbevoegdheid om kamerverhuur na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

Besluitpunten raad

Ons college stelt aan uw raad voor om de onderstaande additionele besluitpunten bij de vaststelling van het bestemmingsplan Doorn Centrum op te nemen:

- Op de verbeelding ter plaatse van de Amersfoortseweg 60 conform de onderstaande afbeelding de volgende zaken wijzigen:
 - de bestemming wijzigen in Gemengd;
 - het bouwvlak vergroten tot aan de achterperceelsgrenzen;
 - het hoofdgebouw aanduiden met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11,5 m, en het achterperceel met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 m;
 - het perceel aanduiden als 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'kamerverhuur'.



Situatie in het Ontwerp



Nieuw voorstel voor de vaststelling

- In de regels artikel 6.1 lid k invoegen:
'ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' mede kamerbewoning in afwijking van artikel 23.1 lid b onder 5;

Bijlage: Zienswijze Amersfoortseweg 60



RENTMEESTERS

Gemeenteraad Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Zeist, 5 juli 2016
Betreft: Zienswijze op ontwerpbestemmingsplan 'Doorn Centrum'

Geachte dames, heren,

Thans ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Doorn Centrum' ter inzage. Namens onze cliënten, de heer A. Scherpenzeel en mevrouw S. Frederiks, als eigenaren van de Amersfoortseweg 60 (3941 EN) te Doorn, maken wij graag gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op dit ontwerp. In dit ontwerpbestemmingsplan bent u voornemens om de bestemming van 'Gemengde doeleinden' te wijzigen naar 'wonen'. Dit is een uitdrukkelijke beperking van het gebruik en van de vigerende bestemming. Voor cliënten beperkt hen dat in de aanwendingsmogelijkheden en om die reden kunnen zij dan ook niet instemmen met de voorgenomen bestemming.

Graag zien wij dat voor deze locatie de bestemming 'Gemengd' wordt opgenomen, aangezien de gemeente Utrechtse Heuvelrug de bestemming Gemengde doeleinden niet langer hanteert. Voor uw gemak hebben we een kopie van de bestemmingsplan kaart van bestemmingsplan Doorn Centrum (inclusief 1^e partiële herziening) van 24 oktober 2006 bijgevoegd.

Mocht een nader toelichting op dit standpunt gewenst zijn, dan zijn wij daartoe graag bereid.

Met vriendelijke groet,

A.B. (Bernard) Leemans
Rentmeester NVR/directeur

