



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost'

Beantwoording van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze nota.....	4
2	Procedure	5
3	Zienswijzen.....	6
3.1	Zienswijze 1	6
3.2	Zienswijze 2.....	8
4	Ambtshalve wijzigingen	12
4.1	Mantelzorg.....	12
4.2	M.e.r. beoordelingsplicht.....	12
4.3	Bijgebouwenregeling.....	12
4.4	Detailhandelsaanduiding	12
4.5	Kleinschalige internetwinkels.....	13
5	Staat van wijzigingen	14
5.1	Zienswijzen.....	14
5.2	Ambtshalve wijzigingen	14
5.2.1	Mantelzorg.....	14
5.2.2	M.e.r. beoordelingsplicht.....	19
5.2.3	Bijgebouwenregeling.....	19
5.2.4	Detailhandelsaanduiding	20
5.2.5	Kleinschalige internetwinkels.....	20

1 Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen' heeft betrekking op de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost' te Doorn.

Dit bestemmingsplan beoogt de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied Doorn Zuid-Oost. Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde : de Dorpsstraat en de Leersumsestraatweg tot aan de Schoonoordselaan;
- aan de oostzijde : de Schoonoordselaan, voorbij de flats verder via de achtergrenzen van de kavels aan het Kombos, via De Beaufortweg, verder zuidelijk parallel aan de Wijngaardsesteeg, voorbij de sportvelden tot aan de grens van het landelijk gebied, tevens stiltegebied;
- aan de zuidzijde : de grens van het stiltegebied tot aan de Langbroekerweg;
- aan de westzijde : de Langbroekerweg tot aan de Dorpsstraat, inclusief het gebied ten noordwesten van de Langbroekerweg tot aan het nieuwe gemeentehuis.



Een tweetal gebieden, gesitueerd aan De Beaufortweg en aan de Lijsterbes, maken geen deel uit van het plangebied van Doorn Zuid-Oost aangezien hier ontwikkelingen zijn voorzien. Voor het

gebied dat is gesitueerd aan De Beaufortweg is een apart bestemmingsplan vastgesteld. Voor het gebied aan de Lijsterbes moet nog een procedure worden opgestart.

1.2 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de 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 Zuid-Oost' te Doorn met ingang van 7 maart 2014 t/m 17 april 2014 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 raadscommissie Ruimte.

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

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling 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 2 zienswijzen ingekomen. De 2 zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en in behandeling genomen. De integrale tekst van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop is hieronder opgenomen.

Daarnaast is een reactie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden binnengekomen, waarin wordt aangegeven dat zij kunnen instemmen met het ontwerp. Van de provincie en de overige vooroverlegpartners is geen zienswijze of andere reactie binnengekomen.

3.1 Zienswijze 1

Betreft

De feestzaal op Steinheim.

Zienswijze

Geacht College,

Naar aanleiding van het door u ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost dient ondergetekende de volgende zienswijze in namens de eigenaren van ...

Bestemmingsplan

In het conserverende bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost heeft u een zogenaamde "wetgevingszone-wijzigingsgebied wonen" nabij de Wijngaardsesteeg opgenomen. In die zone bevindt zich de sporthal "Steinheim", waar zich naast een reguliere sportaccommodatie, een bowlingbaan, jeugdcentrum en parkeerplaats, recent een feestzaal bevindt. Die laatste functie is volgens de toelichting op uw bestemmingsplan al langer niet toegestaan. U heeft het voornemen om die functie te legaliseren.

In het als bijlage bij het bestemmingsplan gaande gemeentelijk advies wordt geconcludeerd dat er 17 parkeerplaatsen tekort zijn bij "Steinheim". U kiest er voor om deze 17 parkeerplaatsen niet te realiseren, omdat u meent dat dit opgelost kan worden op de rijbaan van de Wijngaardsesteeg. U noemt dit "buffer parkeermogelijkheden".

Zienswijze

In een conserverend bestemmingsplan, zoals het onderhavige, past geen legalisering van een illegale feestzaal. Deze feestzaal leidt sinds de ingebruikstelling ervan tot grote overlast bij mijn opdrachtgever. Met grote regelmaat wordt overlast ervaren van feestgangers die de feestzaal niet (meer) weten te vinden.

Daarnaast is het niet acceptabel te achten dat u enerzijds vaststelt dat er (17 stuks) te weinig parkeerplaatsen zijn, maar vervolgens ervoor kiest om niet aan de normen te voldoen en in plaats daarvan op de rijbaan van de Wijngaardsesteeg te laten parkeren. Niet alleen leidt dit tot gevaarlijke situaties voor fietsers en wandelaars, maar de gemiddelde sporter zal ook geen

gebruik maken van deze plekken en op een andere wijze (wild)parkeren. Het huidige parkeervrije gedeelte van de Wijngaardsesteeg is niet geschikt om gebruikt te worden als parkeerruimte.

In dit kader wordt opgemerkt dat er langs de Wijngaardsesteeg met grote regelmaat door bussen en vrachtwagens, soms meerdere dagen onafgebroken, geparkeerd wordt. Ook dit is onacceptabel en niet passend bij gebruik en functie van de Wijngaardsesteeg die nota bene onderdeel uit maakt van een historische laanstructuur.

Ondergetekende verzoekt uw College om het bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost gewijzigd vast te stellen zonder de feestzaal te legaliseren en met realisatie van de 17 noodzakelijke parkeerplaatsen in de directe nabijheid - niet zijnde de Wijngaardsesteeg - van de sporthal. Gaarne in afwachting van uw besluit.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Ervan uitgegaan wordt dat wij, de gemeenteraad, zijn bedoeld aangezien wij als gemeenteraad de zienswijzen beantwoorden en het bestemmingsplan vaststellen.

In het geldende bestemmingsplan 'De Wijngaard fase H' heeft Steinheim de bestemming 'Sporthal', waarin sport, bowlen 'en de daarbij behorende horeca-voorzieningen' zijn opgenomen. Horecavoorzieningen zijn dus al wel toegestaan op deze locatie. Duidelijk is dat het daarbij om niet-zelfstandige horeca gaat. Terecht wordt opgemerkt dat het toestaan van een (zelfstandige) feestzaal daar niet geheel op aansluit en dus een verruiming is ten opzichte van het geldende plan.

Bij het opstellen van het plan is echter geconstateerd dat de sporthal al langere tijd wordt gebruikt voor feesten en partijen. Bovendien is met het bowlingcentrum ook al een zekere mate van zelfstandige horeca toegestaan op de locatie. Het bowlen vindt immers vaak plaats in het kader van een feest of ander uitje.

Wij kiezen ervoor om het gebruik van Steinheim op dit punt te verruimen omdat dit past bij de feitelijke situatie en onze wens om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen te brengen. Om dit mogelijk te maken, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te beoordelen wat de ruimtelijke gevolgen zijn voor de omgeving. Deze gevolgen zijn beperkt.

Uit parkeeronderzoek is gebleken dat als gevolg van het toestaan van zelfstandige horeca de totale parkeerbehoefte (149 parkeerplaatsen) boven het aantal bij de sporthal beschikbare parkeerplaatsen (±132) uitkomt. Het beleid zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) is dat bij 'nieuwbouw' het parkeren in eerste instantie op eigen terrein moet worden opgelost. Indien hiervoor geen mogelijkheden zijn, kan het bestaande parkeerareaal in de onmiddellijke nabijheid worden uitgebreid.

Om dit beperkte tekort van 17 parkeerplaatsen op piektijden op te vangen is eerst gekeken of het mogelijk is om extra parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Daar blijkt geen mogelijkheid voor te zijn. Er kan echter wel worden geparkeerd in de omgeving. In dit geval op de Wijngaardsesteeg. Dit is toegestaan zolang er geparkeerd wordt op de rijbaan aan de westzijde en het verkeer hier niet door wordt gehinderd. Daarmee is het aantal beschikbare parkeermogelijkheden in de nabije omgeving van Steinheim in overeenstemming met de

beleidsmatige vraag. Alternatieven om extra parkeerplaatsen te realiseren zijn wat ons betreft niet nodig.

Toch is naar aanleiding van uw zienswijze gekeken of het mogelijk is om langs de Wijngaardsesteeg extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit is echter onwenselijk omdat deze parkeerplaatsen onder de kroonprojectie van de aanwezige bomen zouden komen en dat zou schadelijk zijn voor deze bomen. Bovendien zou dit een aantasting betekenen van de bomenlaan met de brede groene bermen, terwijl dit dan gerealiseerd zou worden voor slechts de enkele keer dat het parkeerterrein vol is.

Zoals gezegd is parkeren op de rijbaan aan de westzijde van de Wijngaardsesteeg toegestaan. Door de indiener van de zienswijze wordt opgemerkt dat mogelijk ook daarbuiten (wild)geparkeerd zal gaan worden. Tevens wordt opgemerkt dat door bussen en vrachtwagens, soms meerdere dagen onafgebroken, geparkeerd wordt. Het is op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening verboden om buiten kantooruren binnen de bebouwde kom op de openbare weg een vrachtwagen of ander voertuig te parkeren met een lading langer dan 6 meter en/of een hoogte meer dan 2,4 meter.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij de Bijzonder Opsporingsambtenaar (BOA) op de hoogte gesteld van deze twee zaken als aandachtspunt voor de handhaving.

Mocht de indiener van de zienswijze op enig moment een dergelijke illegale situatie constateren, dan kan de gemeente hiervan ook van op de hoogte worden gesteld via (0343) 56 56 00.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze 2

Betreft

Het beperken van de oppervlakte en bouwhoogte van bijgebouwen en het tegengaan van dakkapellen.

Zienswijze

Geacht College,

Dank voor uw antwoorden in de Nota Inspraak¹ van 24 februari j l. op onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost'. In deze zienswijze gaan wij nader in op uw beantwoording.

Maximaal bebouwingspercentage

Over de bebouwingspercentages van vrijstaande bebouwing die voor bepaalde perceelgroottes worden verhoogd zegt u: *“Hieruit komt naar voren dat Doorn Noord en Doorn Zuid-Oost verschillen*

1

¹ Bescheiden suggestie: het is aan te bevelen om evenals bij andere bestemmingsplannen de titel "Nota van Beantwoording" te gebruiken. Dit maakt het makkelijker de antwoorden te vinden in uw websitesystematiek.

qua plansystematiek” Is het niet juist wenselijk, ten dienste van de uniformering van bestemmingsplannen, deze percentages gelijk te trekken?

Voorts stelt u: *“Dit biedt voor bewoners die willen uitbouwen meer flexibiliteit qua locatie [in casu buiten het bouwvlak/strook]. Als dezelfde staffel was gehanteerd als bij Doorn Noord dan waren de toegestane maximum oppervlaktes juist verkleind, dit is niet de bedoeling.”*

Het springende punt is dat in Doorn Oost mensen dichter op elkaar wonen dan in Doorn Noord. En dan juist daar "meer" bouwvolume mogelijk maken is onbegrijpelijk. Dit staat los van de flexibiliteit om buiten het bouwvlak/strook te bouwen, het gaat om het grotere oppervlak. Een motivering kunnen wij niet ontdekken in uw mededeling: "niet de bedoeling".

Dakkapellen

De door de gemeente waardevol geachte architectuur van daken in een aantal straten wordt met uw bepalingen niet beschermd. Vandaar de suggestie om in verband met vrij te bouwen kapellen deze bescherming expliciet op te nemen in het bestemmingsplan onder een kopje 'beschermd dorpsgezicht'. In uw antwoord meent u dat (Wabo)vrij bouwen aan de voorkant van woningen niet geldt. Echter: aan de voorkant mag dit wel (voor de helft van het dakvlak) als het bestemmingsplan dit niet expliciet verbiedt en de Welstandnota hierover niets meldt. Beide situaties zijn hier van toepassing.

2

Bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen

De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is in de bestemmingsplannen Driebergen Centrum en Doorn Noord - in afwijking van wat u stelt - op 4,25 m gemaximeerd. Wij hebben in uw verweer geen argumenten aangetroffen voor een verhoging van dit maximum in Doorn ZO naar 4,5 m.

3

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Ervan uitgegaan wordt dat wij, de gemeenteraad, zijn bedoeld aangezien wij als gemeenteraad de zienswijzen beantwoorden en het bestemmingsplan vaststellen.

1. Zoals gesteld verschillen Doorn Noord en Doorn Zuid-Oost qua plansystematiek op het punt van maximale oppervlaktebepaling van vrijstaande bijgebouwen. In Doorn Noord geldt de tabel met de maximum oppervlaktes enkel voor de vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. In Doorn Zuid-Oost geldt de tabel met de maximum oppervlaktes voor bouwen buiten het bouwvlak voor al deze gebouwen tezamen: aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, aangebouwde overkappingen, vrijstaande bijgebouwen én vrijstaande overkappingen. Het is dus niet mogelijk om de gehanteerde tabel van Doorn Noord één op één met die van Doorn Zuid-Oost te vergelijken. Zoals gezegd moeten in Doorn Noord de aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen samen met de hoofdgebouwen binnen de zogenoemde 'bouwstroken' worden gebouwd. Dit bleek in de praktijk erg inflexibel en er waren ook de nodige bestaande situaties die niet aan die regels voldeden. Daar moesten dan weer ingewikkelde uitzonderingsregels voor worden gemaakt. Zie bijvoorbeeld 13.3.1 lid c van bestemmingsplan Doorn Noord. Om die reden is voorgesteld om voor nieuwe plannen van deze systematiek van 'bouwstroken' af te stappen. Omdat deze

'bouwstroken' echter relatief ruimer waren dan de nieuwe bouwvlakken in Doorn Zuid-Oost moest dit voor het bouwen buiten het bouwvlak op enige wijze worden gecompenseerd door daar de bouw mogelijkheden iets te verruimen. Zoals gesteld in het antwoord op de reactie op het voorontwerp Doorn Zuid-Oost is het noch de bedoeling de toegestane totale maximum oppervlaktes van alle soorten bijgebouwen tezamen te verkleinen noch deze te vergroten (zoals u stelt), maar is de intentie deze gelijk te houden. Daarvoor moest voor Doorn Zuid-Oost de staffel in de tabel worden gewijzigd. We denken dat we daar goed in geslaagd zijn, maar exact is dat niet te bepalen want het is enigszins appels met peren vergelijken. Mocht er in voorkomende gevallen wel van enige verruiming sprake zijn, dan vinden wij dat in het kader van de flexibilisering aanvaardbaar.

Los daarvan: het feit dat de mensen in Doorn Zuid-Oost dichter op elkaar wonen omdat men op kleinere percelen woont dan in Doorn Noord betekent dat men volgens beide systematieken in een lagere staffel valt dan als men op een groter perceel woont. Dit houdt in dat men op een kleiner perceel minder bebouwing mogelijkheden (bijvoorbeeld 50 m²) heeft dan op een groter perceel (bijvoorbeeld 70 m²).

Samengevat: met de verandering van de systematiek op dit onderdeel is niet beoogd om de bouw mogelijkheden te verruimen, zoals u stelt, maar om de regeling flexibeler te maken en te vereenvoudigen.

2. Voor dakkapellen aan het achterdakvlak of zijdakvlakken die niet naar het openbaar gebied gekeerd zijn, geldt dat deze omgevingsvergunningvrij zijn ook als dit volgens het bestemmingsplan niet zou mogen, mits wel voldaan wordt aan de regels van het Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 2 lid 4. Dakkapellen aan de voorkant of op zijdakvlakken die wel naar het openbaar gebied gekeerd zijn (Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 3 lid 3) dienen deze echter wél te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan. Indien deze niet voldoen aan de regels van het bestemmingsplan zijn deze wél omgevingsvergunningplichtig en kan er alleen medewerking worden verleend middels een buitenplanse procedure. Nu worden in het bestemmingsplan regels gesteld omtrent dakkapellen aan de voorkant of op zijdakvlakken die wel naar het openbaar gebied gekeerd. Indien voldaan wordt aan de gestelde regels (o. a. de dakkapel niet breder dan de helft van het dakvlak) is het inderdaad niet vergunningplichtig. Waar het nu echter om gaat is dat voor de panden rondom de Tarweakker op de verbeelding een 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – dakkapel' is aangebracht. Aan deze aanduiding is gekoppeld artikel 13.2.2 'Bouwen van hoofdgebouwen' waarbij onder lid i. staat aangegeven dat ' (...) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - dakkapellen' geen dakkapellen zijn toegestaan.' Daarmee zijn voor deze panden dakkapellen in de dakvlakken aan de voorgevel en de naar de openbare weg gekeerde zijgevels expliciet uitgesloten in het bestemmingsplan en daarmee dus ook omgevingsvergunningplichtig. Concreet betekent dit dat, mocht men een dakkapel aan de voorkant willen bouwen, er een omgevingsvergunningsaanvraag moet worden gedaan. Deze omgevingsvergunning kan dan niet verleend worden op grond van het bestemmingsplan, maar alleen via een buitenplanse procedure, indien de gemeente daaraan zou willen meewerken. De vergunning zou ook om die reden geweigerd kunnen worden. Wij zijn daarom van mening dat het dakenlandschap op deze wijze afdoende wordt beschermd en het te ver voert om deze panden tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen. Zoals ook in het antwoord op de reactie op het voorontwerp staat vermeld worden deze woningen niet dermate (cultuurhistorisch) waardevol beschouwd om daarvoor in aanmerking te komen.

Bovendien staat een dergelijke aanwijzing ook los van een bestemmingsplanprocedure en is het dus onmogelijk dit rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen.

3. In het antwoord van het college van burgemeester en wethouders op uw inspraakreactie op het voorontwerp is gerefereerd aan Driebergen Woongebied en niet zoals u stelt 'Driebergen Centrum', dit plan bestaat immers (nog) niet. In dit antwoord is echter niet ontkend maar juist bevestigd dat in Driebergen Woongebied een bouwhoogte van 4,25 wordt gehanteerd. Uw stelling dat dit ook voor Doorn Noord zou gelden is echter feitelijk onjuist, zie bijvoorbeeld onderstaand citaat uit bestemmingsplan Doorn Noord: *'12.2.4 Bouwen van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen
Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen gelden de volgende regels: (..)*

e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m;'

Verder zijn wij het niet met u eens dat in het antwoord van het college van burgemeester en wethouders geen argumenten zouden zijn gegeven waarom er voor vrijstaande bijgebouwen van een bouwhoogte 4,25 m in Driebergen Woongebied naar een bouwhoogte van 4,5 m in Doorn Noord is gegaan. In de reactie is immers aangegeven: *'In dit plan (Doorn Noord red.) is echter ook al uitgegaan van de 4,5 m omdat toen al door onze raad was aangegeven dat flexibelere bestemmingsplannen gewenst zijn. Met deze 4,5 meter wordt iets meer ruimte geboden aan bijgebouwen, maar wordt nog steeds voorkomen dat tweelaagse bebouwing mogelijk wordt.'*

Bovengenoemde argumenten zijn voor ons nog steeds reden om vast te houden aan de bouwhoogte van 4,5 meter.

Conclusie

Deze zienswijze wordt niet door ons gedeeld en leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Mantelzorg

Op dit moment is een paraplubestemmingsplan Mantelzorg in procedure. Inmiddels ligt het ontwerp hiervan ter inzage. In Doorn Zuid-Oost is vooruitlopend op dit plan ook al een mantelzorgregeling opgenomen. Deze wijkt echter op een aantal punten af van het paraplubestemmingsplan. In het paraplubestemmingsplan Mantelzorg wordt een aantal extra randvoorwaarden gesteld en tegelijkertijd worden er voor grote percelen (groter dan 1500 m²) extra mogelijkheden geboden. Voorgesteld wordt de regeling gelijk te trekken met die van het parapluplan.

Ten opzichte van het paraplubestemmingsplan Mantelzorg is in de regeling voor Doorn Zuid-Oost wel een aantal verduidelijkingen doorgevoerd. Deze zullen straks ook als ambtelijke wijziging worden voorgesteld bij de vaststelling van het paraplubestemmingsplan Mantelzorg. Overigens zal ten tijde van de inwerkingtreding van het parapluplan de mantelzorgregeling in Doorn Zuid-Oost komen te vervallen.

4.2 M.e.r. beoordelingsplicht

In het ontwerp was nog geen advies ten aanzien van de m.e.r. beoordelingsplicht opgenomen. Dit advies wordt nu opgenomen in de bijlage en de conclusie wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Overigens is de conclusie dat er geen sprake is van m.e.r.(beoordelings)plicht voor dit bestemmingsplan.

4.3 Bijgebouwenregeling

De bijgebouwenregeling bevat een omissie.

In artikel 12.2.3 lid d onder 5 en 13.2.3 lid e onder 5 staat een opsomming weergegeven die niet geheel juist is:

- 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
- 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1000 m²;

Voorgesteld wordt dit als volgt te wijzigen:

- 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
- 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m² en 1000 m²;

4.4 Detailhandelsaanduiding

Ter plaatse van Langbroekerweg 1 (keukenhandel) was in het ontwerp abusievelijk de aanduiding detailhandel verdwenen. Voorgesteld wordt om deze weer op de verbeelding aan te duiden.

4.5 Kleinschalige internetwinkels

Winkelen op het web heeft het afgelopen decennium een grote vlucht genomen. Internetwinkels zijn er in alle soorten en maten en kunnen een grotere of kleinere impact hebben op de ruimtelijke omgeving. In de beroep en bedrijf aan huis regeling was nog geen rekening gehouden met kleinschalige internetwinkels die vanuit huis worden uitgbaat. In het kader van de flexibiliteit lijkt het wenselijk om dergelijke 'winkels' binnen de woning toe te staan. Om die reden wordt voorgesteld om de regeling op dit punt te verruimen. Het wordt echter niet wenselijk geacht dat een dergelijke webwinkel in ruimtelijke zin ook detailhandel wordt vanwege de bijbehorende overlast, waaronder bijvoorbeeld parkeren. Om die reden is een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid expliciet uitgesloten.

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 voorontwerpbestemmingsplan.

5.1 Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er geen redenen om het plan te wijzigen.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

5.2.1 Mantelzorg

In de toelichting in paragraaf 2.4.5 de tekst onder het kopje Mantelzorg te wijzigen in:

'Mantelzorg

Naast behoefte aan professionele zorg is er ook steeds meer behoefte aan zorg door naasten: mantelzorg. Voor de mantelzorg dient voor de zorgbehoevende echter voldoende woonruimte met dito voorzieningen en privacy mogelijkheden voorhanden te zijn. De bestaande woonruimten van de zorgverlenende betrokkenen blijken hiertoe soms niet voldoende.

In het bestemmingsplan is het daarom via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen te gebruiken voor mantelzorg. Hierdoor zijn ook mobiele mantelzorgwoningen mogelijk, mits aan de bouwregels voor aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen wordt voldaan. Daarnaast is een aanvullende regeling opgenomen voor grote percelen.

Omdat in een mantelzorgwoningen voor een langere periode gewoond kan worden dient zorgvuldig omgegaan te worden met het toestaan ervan. Ter plaatse van de mantelzorgwoning dient minimaal sprake te zijn van een adequaat woon- en leefmilieu en de mantelzorgwoning mag bijvoorbeeld omliggende bedrijven niet beperken. Voor het meewerken aan een afwijking is dan ook een aantal voorwaarden van toepassing.

In paragraaf 4.5.5.4 Afwijking mantelzorg wordt nader op de achtergrond van de regeling ingegaan.'

In de toelichting in paragraaf 4.5.5.4 Afwijking mantelzorg de tekst te wijzigen in:

'4.5.5.4 Afwijking mantelzorg

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik van aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Onderscheid wordt gemaakt tussen een algemene gebruiksregeling en een aanvullende bouw- en gebruiksregeling voor grote percelen (groter dan 1500 m²).

4.5.5.4.1 Algemene regeling

In de regels zijn de volgende algemene voorwaarden opgenomen:

- het gaat om gebruik van aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;

- een legale (bedrijfs)woning op het bouwperceel aanwezig is;
- naar oordeel van het bevoegd gezag aangetoond is dat de bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- de afstand tussen de (bedrijfs)woning en het voor mantelzorg te gebruiken vrijstaande bijgebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- de oppervlakte ten behoeve van het afwijkende gebruik maximaal 70 m² bedraagt;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn tegen het gebruik;
- er op het eigen erf 1 extra parkeerplaats wordt aangelegd en in stand gehouden;
- de eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Een aantal van de bovenstaande voorwaarden wordt hieronder toegelicht.

Afhankelijke woonruimte in aan-, uitbouw of bijgebouw

Van afhankelijke woonruimte is sprake als de mantelzorgvrager niet afhankelijk is van woonvoorzieningen in het hoofdgebouw maar wel van de mantelzorg. Er is dan sprake van een gebouw voor een (zelfstandig) huishouden met eigen voorzieningen en eigen toegang. Afhankelijke woonruimte is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en vormt een geheel met het hoofdgebouw en dient blijvend onderdeel uit te maken van de kavel van het hoofdgebouw. Planologisch gezien is sprake van een woonruimte binnen de geldende woonbestemming. De afhankelijke woonruimte is gelegen op hetzelfde perceel in de vorm van een aan- of uitbouw of een bijgebouw in de nabijheid van de woning waarin de zorgverlener of zorgbehoevende woont. De aan- of uitbouw of het bijgebouw kan ook uitgevoerd worden in de vorm van een mantelzorgunit.

Noodzakelijk uit oogpunt van mantelzorg

Het is niet de bedoeling dat voor elke zorgbehoevende een woning opgericht kan worden. Er moet sprake zijn van een noodzaak tot het verlenen van mantelzorg. Vandaar dat in regels een definitie van het begrip mantelzorg is opgenomen. Daarbij is aansluiting gezocht bij het begrip uit de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Er dient sprake te zijn van langdurige mantelzorg. Hiervan is sprake indien mantelzorg voor minimaal 6 maanden noodzakelijk is. Indien er niet reeds een indicatie aanwezig is kan een zogeheten nuluren indicatie voor professionele AWBZ-zorg worden aangevraagd. Dit kan bij het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ), via het formulier 'verklaring mantelzorg'. Voorwaarde voor een dergelijke indicatie is dat de mantelzorgvrager zorg biedt die anders door professionele zorgverleners wordt geboden. Door deze indicatie op nul uren professionele zorg te laten zetten kan de mantelzorgvrager zelf de zorg blijven geven en hoeft men geen gebruik te maken van professionele zorgverleners. Deze zorg kan bestaan uit persoonlijke verzorging, verpleging en begeleiding. Het gebruik voor mantelzorg is alleen toegestaan als naar oordeel van het bevoegd gezag aangetoond kan worden dat deze daadwerkelijk noodzakelijk is.

Om te beoordelen of er sprake is van mantelzorg en woningaanpassing in het kader van de Wmo wordt de aanvraag voorgelegd aan de consulenten in het Servicepunt:

- de Wmo consulenten nemen contact op met de mantelzorgvrager en mantelzorgvrager voor een afspraak;
- de consulent beoordeelt of er een nuluren-indicatie professionele AWBZ-zorg aanwezig is. Mocht dit het geval zijn, dan kan bij de beoordeling van de aanvraag worden overwogen een individuele voorziening voor een woningaanpassing te verstrekken.

Daarbij wordt een beleidsmedewerker van afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling ingeschakeld om te toetsen of het plan niet in strijd is met het bestemmingsplan;

- mocht er geen nuluren-indicatie professionele AWBZ-zorg zijn, dan moet alsnog worden getoetst of er aangetoond kan worden dat er sprake is van een mantelzorgrelatie door middel van een indicatie van Scio. Deze beoordeelt of er sprake is van een woningaanpassing in het kader van de Wmo. De consultants nemen de aanvraag tot woningaanpassing daarna in behandeling;
- indien er sprake blijkt van mantelzorg en er is behoefte aan een woningaanpassing of het geschikt maken van bijgebouwen voor mantelzorgwonen in strijd met het bestemmingsplan, dan dient er een verzoek om een omgevingsvergunning te worden ingediend. De consultants brengen de inwoner in contact met de juiste beleidsmedewerker.

Afstandseis

De regeling staat ook mantelzorgwoningen toe op grote percelen. Wij wensen dat op dergelijke percelen het woongebouw zoveel mogelijk geclusterd wordt, vandaar dat een afstandseis in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze voorwaarde is mede gesteld om te benadrukken dat het moet gaan om afhankelijke woonruimte en er een duidelijke relatie is met de (hoofd)woning op het perceel.

Maximale oppervlakte

De maximale oppervlakte van het gebruik wordt gesteld op 70 m². Deze oppervlakte is gebaseerd op de gebruikelijke oppervlakte van mobiele mantelzorgwoningen en op de oppervlaktes waar Mezzo, de koepelorganisatie van mantelzorgers en vrijwilligers, en het College Bouw Zorginstellingen/ TNO mee werken. Uitgangspunt moet zijn dat in zit-slaapkamer, huiskamer en sanitaire ruimte het gebruik van een rolstoel en tilapparatuur mogelijk is. Verder moeten de ruimten zodanig zijn dat in slaapkamer en sanitair van twee zijden assistentie kan worden geboden.

Bedrijfsvoering

Een mantelzorgwoning kan aangemerkt worden als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij en als gevoelig object in de zin van het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat (agrarische) bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden doordat een mantelzorgwoning wordt opgericht op een aangrenzend of nabijgelegen perceel. Om dit te voorkomen is als voorwaarde opgenomen dat de afwijking alleen is toegestaan mits naburige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Bij het bepalen of sprake is van een beperking van de bedrijfsvoering van naburige bedrijf kan in eerste instantie gebruikt gemaakt worden van de VNG-Brochure "Bedrijven en milieuzonering". In deze brochure zijn zogenaamde richtlijnafstanden opgenomen die, mits deze tussen een bedrijf en een gevoelige functie (in casu een mantelzorgwoning) in acht worden genomen, de bedrijfsvoering van een bedrijf niet beperkt en ter plaatse van de mantelzorgwoning waarborgt dat sprake is van een adequaat woon- en leefmilieu. Indien niet voldaan wordt aan deze richtlijnafstand, kan nader onderzoek mogelijk nog uitwijzen of een mantelzorgwoning mogelijk is. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor een mantelzorgwoning is verantwoordelijk voor het laten uitvoeren en aanleveren van dergelijk onderzoek.

Ecologische waarden

In het geval het woon- of bedrijfsperceel waarop een mantelzorgwoning komt in of in de nabijheid van de EHS of van een Natura-2000 gebied ligt, dient beoordeeld te worden of mogelijk ecologische waarden in het geding zijn en hoe deze gewogen dienen te worden.

Milieuhygiënische belemmeringen

Hieronder zal kort worden ingegaan op enkele milieuhygiënische belemmeringen die een rol kunnen spelen bij het toestaan van een mantelzorgwoning. Het betreft hier geen limitatieve opsomming, ook andere dan hieronder genoemde milieuonderwerpen, zoals externe veiligheid, kunnen een rol spelen. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor een mantelzorgwoning dient aan te tonen dat geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, zo nodig middels onderzoek.

Bodem

De bodemkwaliteit in woonwijken en op woonerven zal in algemene zin geen problemen opleveren. Onderhavige mantelzorgregeling beperkt zich echter niet tot woonerven, maar geeft ook de mogelijkheid om een mantelzorgwoning bij een bedrijfswoning toe te staan. In deze gevallen kan het, als een locatie als verdacht is aangemerkt, noodzakelijk zijn om het toestaan van de mantelzorg afhankelijk te maken van het aanleveren van een verkennend en indien noodzakelijk aanvullend bodemonderzoek.

Geluid

Een mantelzorgwoning valt aan te merken als een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat beoordeeld dient te worden wat de geluidsbelasting op een mantelzorgwoning is, indien een dergelijke woning binnen de geluidszone van een verkeersweg, spoorweg of zwaar industrieterrein wordt geplaatst.

De wet stelt dat de geluidbelasting op de gevel van gevoelige objecten daarbij niet hoger mag zijn dan de in de wet opgenomen voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien de geluidsbelasting vanwege een (spoor)weg of een industrieterrein boven de hogere grenswaarde uitkomt, is het realiseren van een gevoelig object wettelijk niet toegestaan.

Of het aanwezige geluid een belemmering vormt voor het realiseren van de mantelzorgwoning kan in eerste instantie bepaald worden aan de hand van de geluidskaart van de gemeente. Indien op grond van deze kaart het geluidsniveau op de locatie waar de mantelzorgwoning dient te komen onder of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh), is geen sprake van een milieuhygiënische belemmering.

Als uit de geluidskaart blijkt dat de geluidbelasting op de locatie hoger kan zijn of hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh zal nader geluidsonderzoek moeten uitwijzen of een mantelzorgwoning mogelijk is. Dit onderzoek dient te gebeuren conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning waarbij een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh op de gevels van de mantelzorgwoning staat, zal voldaan dienen te worden aan de voorwaarden die staan in het hogere waardenbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

4.5.5.4.2 Aanvullende mogelijkheden voor grote percelen

Voor grote percelen (groter dan 1500 m²) gelden nog aanvullende mogelijkheden. Op dergelijke percelen is het naast eerdergenoemde mogelijkheden ook mogelijk om een mantelzorgunit te plaatsen aanvullend op de aan-, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen die op

grond van de geldende bestemmingsplan al bij een woning zijn toegestaan. Voor het plaatsen van een dergelijke mantelzorgunit gelden nog een aantal specifieke aanvullende voorwaarden. Die voorwaarden zien met name op het waarborgen van het tijdelijke karakter van de unit. De unit dient, als de mantelzorg niet meer noodzakelijk is, namelijk verwijderd te worden.'

In de regels artikel 1.7 te wijzigen in:

'een aan- of uitbouw, aangebouwd of vrijstaand bijgebouw, al dan niet in de vorm van een mantelzorgunit, waarin één of meerdere hulpbehoevenden of één of meerdere mantelzorgverleners vanuit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest zijn en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;'

In de regels artikel 1.55 mantelzorgunit invoegen:

'afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg in de vorm van een tijdelijke woonunit bestaande uit één bouwlaag die op eenvoudige wijze te plaatsen en te verwijderen is.'

In de regels artikel 24.4 wijzigen in:

24.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 lid a en 22.1 lid b onder 4 en 5 om het gebruik van aan- of uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte toe te staan, mits:

- a. een legale (bedrijfs)woning op het bouwperceel aanwezig is;
- b. naar oordeel van het bevoegd gezag aangetoond is dat de bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- c. de afstand tussen de (bedrijfs)woning en het voor mantelzorg te gebruiken vrijstaande bijgebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. de oppervlakte ten behoeve van het afwijkende gebruik maximaal 70 m² bedraagt;
- f. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn tegen het gebruik;
- g. er op het eigen erf 1 extra parkeerplaats wordt aangelegd en in stand gehouden;
- h. de eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- i. omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

24.4.2 Aanvullende mogelijkheden grote percelen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.3, 12.2.4, 13.2.3, 13.2.4 en 22.1 lid b onder 4 en 5 voor bouwpercelen groter dan 1500 m² en toestaan dat één mantelzorgunit wordt geplaatst, mits:

- a. de inhoud van de unit niet meer bedraagt dan 250 m³;
- b. de oppervlakte van de unit niet meer bedraagt dan 70 m²;
- c. bij plaatsing van de unit geen ingrepen in de grond plaatsvinden die dieper zijn dan 30 cm onder maaiveld en de oppervlakte van de ingrepen in de gronden niet meer dan 50 m² beslaat;
- d. bij plaatsing van de unit gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
- e. de unit minimaal 3 meter achter (het denkbeeldige verlengde van) de voorgevel van de woning wordt geplaatst;
- f. er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd onder 24.4.1 lid a t/m i.

24.4.3 Uitzonderingen

Indien de noodzaak tot het hebben van 1 extra parkeerplaats ontbreekt of indien op het eigen erf geen mogelijkheid bestaat om 1 extra parkeerplaats te realiseren en de parkeerdruk in de wijk het toelaat, behoeft niet te worden voldaan aan 24.4.1 lid g.

24.4.4 Meldingsplicht

Binnen 1 maand na het vervallen van de noodzaak tot mantelzorg door verhuizing of overlijden van de zorgbehoevende, wordt door de vergunninghouder of diens rechtsopvolger hiervan schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag.

24.4.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Het bevoegd gezag neemt in de omgevingsvergunning op dat de vergunning alleen geldt zolang de noodzaak van het verlenen van mantelzorg aanwezig is.
- b. Het bevoegd gezag verbindt aan de omgevingsvergunning die verleend is op grond van 24.4.1 de voorwaarde dat de voorzieningen die in de aan-, uitbouw of het bijgebouw getroffen zijn om bewoning mogelijk te maken verwijderd worden indien de noodzaak tot het verlenen van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- c. Het bevoegd gezag verbindt aan de omgevingsvergunning die verleend is op grond van 24.4.2 de voorwaarde dat de mantelzorgunit geheel wordt verwijderd indien de noodzaak tot het verlenen van mantelzorg niet meer aanwezig is.'

5.2.2 M.e.r. beoordelingsplicht

In de toelichting de volgende paragraaf invoegen:

'3.3.8 Milieu effect rapportage

Het plan is getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), zie Bijlage 5 Aanvullend milieuoadvies m.e.r.-plicht. Uit deze toetsing blijkt dat de ruimtelijke ontwikkelingen in dit plan geen m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten bevat.

Vervolgens is gekeken of er een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) nodig is, want dan zou ook een plan-MER nodig zijn. Met het oog op de resultaten van het Natuurwaardenonderzoek is er in dit geval geen plicht of noodzaak voor een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1988. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van m.e.r.(beoordelings)plicht voor dit bestemmingsplan.'

Aan de bijlage van de toelichting toevoegen:

'Bijlage 5 Aanvullend milieuoadvies m.e.r.-plicht'

5.2.3 Bijgebouwenregeling

In de regels artikelen 12.2.3 lid d onder 5 2^e bullit en 13.2.3 lid e onder 5 2^e bullit wijzigen in:

- 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m² en 1000 m²;

In de regels artikelen 12.2.4 lid g onder 2 en 13.2.4 lid h onder 2 wijzigen in:

2. 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m² en 1000 m²;

5.2.4 Detailhandelsaanduiding

Op de verbeelding ter plaatse van de Langbroekerweg 1 de aanduiding 'detailhandel' intekenen.

5.2.5 Kleinschalige internetwinkels

In de regels artikel 1.44 internetwinkel invoegen:

'winkel waarbij de verkoop plaatsvindt op internet en de klantencontacten grotendeels of geheel digitaal verlopen'

In de regels de artikelen 12.3.1 onder b en 13.4.1 onder b wijzigen in:

'bij de uitoefening van een bedrijf aan huis alleen activiteiten worden uitgevoerd die genoemd worden in de bij deze regels behorende bijlage 'Bedrijf aan huis' en/of een internetwinkel zonder een afhaalbalie, showroom of andere fysieke bezoekmogelijkheid;'