



Behoort bij raadsvoorstel 2014-035, titel: Vaststellen bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost".

De raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2014;

Gelet op het door de raad aangenomen amendement dat is opgenomen als punt 3b. in het besluit;

BESLUIT


- 1) de zienswijzen in beschouwing te nemen;
- 2) de Nota Zienswijzen vast te stellen en de indieners van de zienswijzen dienovereenkomstig te berichten;
- 3) het bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost" (IDN: NL.IMRO.1581bpDOOzuidoost-va01) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van
 - a. de in de Nota Zienswijzen genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
 - b. de wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost', waarbij in de eerste alinea op pagina 80 de zin "De toegestane goot- en bouwhoogte maakt dit mogelijk, waardoor aangesloten kan worden bij de bouwstijl van het hoofdgebouw." wordt vervangen door "Daarmee kan desgewenst aangesloten worden bij de bouwstijl van een hoofdgebouw. De maximale hoogte van die kap is in de bestemmingsplanregels vastgelegd als de "maximale bouwhoogte". Ook de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is in de bestemmingsplan regels vastgelegd. Een vrijstaand bijgebouw mag ook zonder kap worden gebouwd ("plat dak"). In dat geval is de maximale

bouwhoogte van het vrijstaande bijgebouw gelijk aan de maximale goothoogte, te weten 3 meter.”

- 4) vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:
o_NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-GBKH_2013_12_09.dgn
o_NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-Kad_2013_12_09.dgn

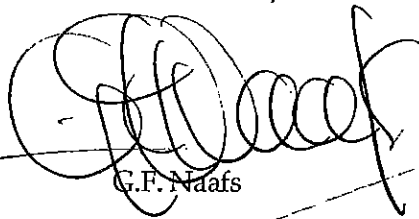
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 juli 2014.

De raad voornoemd,
de griffier,

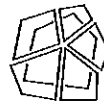


W. Hooghiemstra

de voorzitter,



G.F. Naafs



Raadsvoorstel

Datum vaststelling voorstel door het college 27 mei 2014	Datum raadsvergadering donderdag 10 juli 2014	Nummer raadsvoorstel 2014-035
Bijbehorend veld van de programmabegroting Ruimte, cultuurhistorie, monumenten en natuur	Naam portefeuillehouder college / Initiatiefnemer raad G. Boonzaaijer	
Wettelijke basis Artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening.		
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost".		
Samenvatting Het bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost vervangt een aantal oude bestemmingsplannen en maakt onderdeel uit van de actualiseringslag van verouderde bestemmingsplannen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin zoveel mogelijk de nodige flexibiliteit is aangebracht. Op 9 oktober 2013 heeft u een RIB ontvangen over de opzet van dit bestemmingsplan. Op 12 februari is het concept ontwerpbestemmingsplan besproken in de commissie Ruimte en op 27 februari is het ontwerpbestemmingsplan door de raad vrijgegeven voor ter inzagelegging. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een 'Nota Zienswijzen' opgesteld waarin de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen. De hieruit voortkomende aanpassingen zijn in het (concept) bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt aangeboden verwerkt.		
Voorgesteld besluit De raad besluit: <ol style="list-style-type: none">1) de zienswijzen in beschouwing te nemen;2) de Nota Zienswijzen vast te stellen en de indieners van de zienswijzen dienovereenkomstig te berichten;3) het bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost" (IDN: NL.IMRO.1581bpDOOzuidoost-va01) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de Nota Zienswijzen genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;4) vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn: o_NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-GBKH_2013_12_09.dgn o_NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-Kad_2013_12_09.dgn		
Financiële consequenties / wijze van dekking Het betreft hier hoofdzakelijk de actualisering van oude planologische regelingen, waarin nauwelijks in ontwikkelingen is voorzien. Het tot stand brengen van het bestemmingsplan 'Doorn Zuid-Oost' wordt betaald uit het budget bestemmingsplannen. Het plan is opgenomen in de Doelenboom, in Programma 4, deelprogramma 4.1 Ruimtelijke ordening en Structuurvisie.		

Eerdere raadsbesluiten

Op 27 februari 2014 heeft u het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor ter inzage legging.

Reacties van derden / communicatie

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingekomen. De 2 zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn binnengekomen en in behandeling genomen. Daarnaast is een reactie van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden binnengekomen, waarin wordt aangegeven dat zij kunnen instemmen met het ontwerp.

Participatie

Verschillende instanties zijn geraadpleegd i.v.m. het vooroverleg. Het betreft hier onder andere de provincie. Gedurende de inzage termijn van het voorontwerp is een informatieavond gehouden en is er een aparte bijeenkomst georganiseerd voor de Federatie Groene Heuvelrug en ondernemers. Tevens konden mensen een inspraakreactie indienen en vervolgens inspreken bij de raadscommissie. De insprekers zijn daarvan schriftelijk op de hoogte gesteld. Het plan is in de Raadscommissie besproken en (als hamerstuk) naar de Raad van 27 februari 2014 gezonden. Vervolgens heeft het plan ter inzage gelegen als ontwerp waar mensen een zienswijze op konden indienen.

De ter inzageleggingen zijn gecommuniceerd via De Kaap / Stichtse Courant en de gemeentelijke website. De ter inzagelegging van het ontwerp heeft daarnaast tevens in de Staatscourant gestaan.

Vervolgtraject

Tegen het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Doorn Zuid-Oost, zowel analoog als digitaal.
2. Nota zienswijzen (lijst met N.A.W. ligt bij de griffie ter inzage)

Nadere informatie te verkrijgen bij

Toelichting op gevraagde beslissing

Op 9 oktober 2013 heeft u een RIB ontvangen over de opzet van dit bestemmingsplan.

De onderstaande toelichting gaat in op de twee ingediende zienswijzen en op een tweetal ambtshalve wijzigingen die worden voorgesteld. De zaken die hieronder *niet* besproken worden betreffen de toevoeging van het advies over de m.e.r. beoordelingsplicht, een omissie in de bijgebouwenregeling en het ontbreken van een aanduiding voor detailhandel. Voor het volledige beeld wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen'.

Feestzaal op Steinheim

De indiener geeft aan dat men overlast ondervindt van de feestzaal op Steinheim en verzoekt daarom de aanwezige feestzaal niet te legaliseren. Men geeft aan dat deze overlast zich manifesteert in de vorm van verdwaalde feestgangers en parkeeroverlast.

Wij stellen voor om daar niet in mee te gaan en vast te houden aan het ontwerpbestemmingsplan. 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 bij 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 het onderzoek naar de parkeerbehoefte is weliswaar gebleken dat er op piektijden een tekort van 17 parkeerplaatsen ontstaat. Echter het beleid zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) geeft ruimte om dit in de omgeving op te lossen, in dit geval op de Wijngaardsesteeg. Parkeren is hier toegestaan zolang er geparkeerd wordt op de rijbaan aan de westzijde en het verkeer hier niet door wordt gehinderd. Alternatieven om extra parkeerplaatsen te realiseren zijn wat ons betreft niet nodig.

Toch is naar aanleiding van de 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 de zienswijze is de Bijzonder Opsporingsambtenaar (BOA) op de hoogte gesteld van deze twee zaken als aandachtspunt voor de handhaving.

Oppervlakke en bouwhoogte van bijgebouwen en het tegengaan van dakkapellen

Er is een zienswijze ingediend welke een vervolg is op de inspraakreactie op het voorontwerp. In de zienswijze wordt nogmaals betoogd dat de toegestane maximale oppervlakte en bouwhoogte van bijgebouwen respectievelijk te groot en te hoog is in vergelijking met voorgaande plannen. Daarnaast maakt men zich zorgen over de woningen rond de Tarweakker. Men is bang dat er dakkapellen aan de voorkant gebouwd kunnen worden, ondanks dat er een aanduiding is opgenomen dat dit niet is toegestaan. Men stelt voor om deze woningen in een beschermd dorpsgezicht op te nemen. Wij stellen voor niet in deze zienswijze mee te gaan. De plansystematiek is weliswaar gewijzigd ten opzichte van voorgaande plannen, maar daarmee is primair beoogd de regeling flexibeler te maken en te vereenvoudigen en niet om deze te verruimen. De zorg dat bij de woningen rond de Tarweakker toch dakkapellen gebouwd kunnen worden aan de voorzijde is eveneens ongegrond en een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht gaat te ver. Dit is bovendien een procedure die los staat van het bestemmingsplan.

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. 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 om ambtshalve 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.

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 ambtshalve 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.



Overzicht advisering fracties commissie Ruimte

- Behoort bij raadsvoorstel** : Vaststellen bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost"
Datum raadsvoorstel : 27 mei 2014
Datum raadsvergadering : 10 juli 2014
Nummer van raadsvoorstel : 2014-035
- Advies raadscommissie**
Raadscommissie : Ruimte
Datum commissievergadering : 24 juni 2014
- Advies van de commissie** : De commissie adviseert de raad in te stemmen met dit voorstel en het af te handelen als hamerstuk. De BVH-fractie heeft nog een vraag gesteld en zal deze bespreken met de behandelend ambtenaar. Indien de beantwoording reden geeft het voorstel toch in de raad te bespreken, dan zullen zij dit aangeven.
- Nadere acties college** : -
- Definitief voorstel gemeenteraad** :
- 1) de zienswijzen in beschouwing te nemen;
 - 2) de Nota Zienswijzen vast te stellen en de indieners van de zienswijzen dienovereenkomstig te berichten;
 - 3) het bestemmingsplan "Doorn Zuid-Oost" (IDN: NL.IMRO.1581bpDOOzuidoost-va01) gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de Nota Zienswijzen genoemde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
 - 4) vast te stellen dat de voor deze planversie gebruikte ondergronden de volgende zijn:
 - o_NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-GBKH_2013_12_09.dgn
 - o_NL.IMRO.1581.DOOzuidoost-Kad_2013_12_09.dgn
- Wijze van behandelen** : Hamerstuk

