

**Gemeente Utrechtse Heuvelrug**  
**Bestemmingsplan**  
**Middenlaan 1 te Doorn**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

31 oktober 2013

Kenmerk 1581-07-T13  
Projectnummer 1581-07



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                                             |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                       | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Huidige situatie .....</b>                                               | <b>2</b>  |
| 2.1.      | Ligging en begrenzing plangebied .....                                      | 2         |
| 2.2.      | Ontstaansgeschiedenis.....                                                  | 3         |
| <b>3.</b> | <b>Juridische- en beleidskaders.....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 3.1.      | Inleiding.....                                                              | 5         |
| 3.2.      | Rijksbeleid.....                                                            | 5         |
| 3.2.1.    | Nota ruimte .....                                                           | 5         |
| 3.2.2.    | Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) .....                                    | 6         |
| 3.2.3.    | Natuurbeleid .....                                                          | 6         |
| 3.2.4.    | Nationaal Waterplan .....                                                   | 7         |
| 3.2.5.    | Nota Belvédère .....                                                        | 7         |
| 3.3.      | Provinciaal beleid .....                                                    | 8         |
| 3.3.1.    | Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening.....                  | 8         |
| 3.3.2.    | Project Stichtse Lustwarande .....                                          | 9         |
| 3.3.3.    | Beeldkwaliteitsplan Stichtse Lustwarande .....                              | 10        |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid .....                                                   | 11        |
| 3.4.1.    | Structuurvisie 2030.....                                                    | 11        |
| 3.4.2.    | Vigerend bestemmingsplan .....                                              | 12        |
| 3.4.3.    | Welstandsnota .....                                                         | 12        |
| 3.4.4.    | Beeldkwaliteitplan Centrumgebied Doorn .....                                | 13        |
| 3.4.5.    | Woonvisie .....                                                             | 14        |
| 3.4.6.    | Milieubeleidsplan 2009-2012.....                                            | 16        |
| 3.4.7.    | Beleidsregel Hogere Waarden .....                                           | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Toekomstige situatie .....</b>                                           | <b>19</b> |
| 4.1.      | Inleiding.....                                                              | 19        |
| 4.2.      | Uitgangspunten voor de stedenbouwkundig en landschappelijke inpassing ..... | 19        |
| 4.3.      | De toekomstige inrichting .....                                             | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Nader onderzoek .....</b>                                                | <b>25</b> |
| 5.1.      | Algemeen.....                                                               | 25        |
| 5.2.      | Bodem.....                                                                  | 25        |
| 5.3.      | Geluid.....                                                                 | 26        |
| 5.4.      | Luchtkwaliteit .....                                                        | 29        |
| 5.5.      | Externe veiligheid.....                                                     | 32        |
| 5.6.      | Flora en fauna.....                                                         | 33        |
| 5.7.      | Archeologie .....                                                           | 36        |
| 5.8.      | Milieuzonering.....                                                         | 37        |

|            |                                                           |           |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 5.9.       | Bomen Effect Analyse.....                                 | 39        |
| <b>6.</b>  | <b>Watertoets.....</b>                                    | <b>40</b> |
| 6.1.       | Algemeen.....                                             | 40        |
| 6.2.       | De waterbeheerder van het gebied .....                    | 40        |
| 6.3.       | Beleidskaders waterbeheerders .....                       | 40        |
| 6.4.       | Situatie plangebied .....                                 | 42        |
| 6.5.       | Overleg waterbeheerder .....                              | 42        |
| 6.6.       | Afweging en doorwerking in dit bestemmingsplan .....      | 43        |
| <b>7.</b>  | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                              | <b>44</b> |
| 7.1.       | Economische uitvoerbaarheid .....                         | 44        |
| 7.2.       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                    | 44        |
| 7.3.       | Handhaving .....                                          | 44        |
| <b>8.</b>  | <b>Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008 .....</b> | <b>46</b> |
| 8.1.       | Algemeen.....                                             | 46        |
| <b>9.</b>  | <b>Regels en analoge verbeelding .....</b>                | <b>47</b> |
| 9.1.       | Algemeen.....                                             | 47        |
| 9.2.       | Analoge verbeelding .....                                 | 47        |
| 9.3.       | Regels .....                                              | 47        |
| <b>10.</b> | <b>Bijlagen .....</b>                                     | <b>49</b> |



## **1. Inleiding**

Op de locatie Middenlaan 1 staat een verwaarloosd pand. De kwaliteit van de omgeving is gebaat bij het vernieuwen van de bebouwing. De mogelijkheden worden evenwel beperkt door het vigerende bestemmingsplan dat dateert uit de negentiger jaren van de vorige eeuw.

Voor het perceel Middenlaan 1 is een ontwikkelingsvisie met stedenbouwkundige kaders ontwikkeld. Het plan voorziet in de realisatie van vier vrijstaande woningen. Tijdens de voorbereiding is overleg gevoerd met omwonenden en is ruim aandacht besteed aan de in het gebied voorkomende bomenstructuren. De gemeenteraad heeft in januari 2010 met het stedenbouwkundig kader ingestemd. Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, daarom voorziet het voorliggende bestemmingsplan in de planologisch-juridische randvoorwaarden voor de realisering.

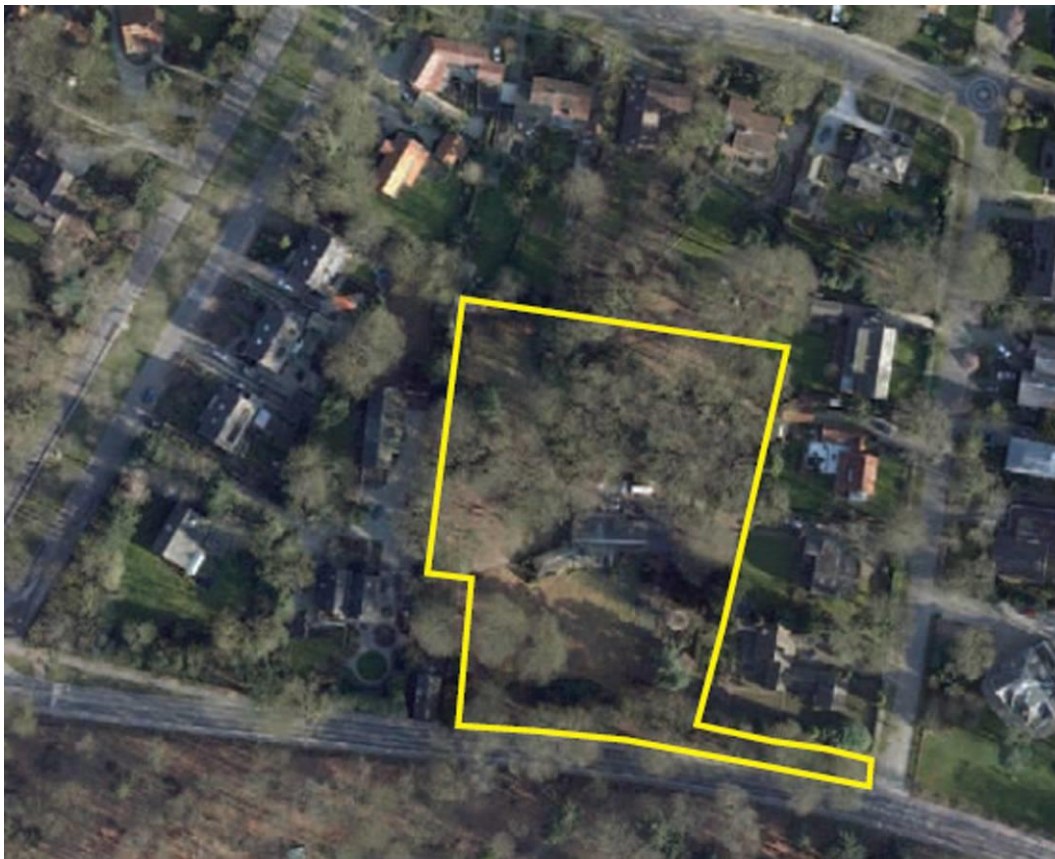
## 2. Huidige situatie

### 2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het kadastrale perceel Doorn, sectie A, nummer 6455 dat plaatselijk bekend is als Middenlaan 1. Het plangebied wordt begrensd door de N225 aan de zuidzijde. Aan de west-, noord- en oostzijde wordt het gebied respectievelijk begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Berkenweg, de Schimmelpenninck van der Oyelaan en de Middenlaan. Op de locatie staat momenteel een oud woonhuis (zoals op onderstaande afbeelding nog te zien is). Het vrijstaande pand is tegenwoordig onbewoond en verkeert in slechte staat. Het gebouw met overige opstallen zal gesloopt worden om plaats te maken voor de bouw van 4 woningen.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande in- en uitrit. Deze strook is in eigendom van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Afbeelding 1: Het perceel Middenlaan 1.



## 2.2. Ontstaansgeschiedenis

### *Geologie en bodem*

Doorn ligt op de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug op de overgang van lager gelegen kleigronden en de hoger gelegen zandgronden. Het hoogteverschil tussen de twee is terug te voeren op de laatste IJstijd waarin de ijstongen aan de rand van de ijskap die noord Europa bedekten de lager gelegen kommen uitsletten in het landschap. Hierbij ontstonden onder de ijstong riviertjes, die het smeltwater afvoerden. Door dit smeltwater werden de beekdalen uitgeslepen. Aan de randen van deze beekdalen werden door de afzetting van materialen de stuwwallen gevormd.

De verschillen in de ondergrond zijn nog steeds duidelijk te zien aan de landschappelijke opbouw van de gronden rond Doorn. Deze overgang tussen hoog en laag, droog en nat maakte het mogelijk om de vruchtbare gronden rond de rivier te benutten en bij hoog water wel droog te blijven. De oudste bewoningssporen gaan terug tot ca. 800 voor Christus.

### *Historische ontwikkeling*

De eerste beschrijving in de archieven dateert echter van 838 na Christus, toen het bisdom Utrecht voor de voedselvoorziening van het Domkapittel een uithof stichtte aan de zuidrand van het huidige Doorn. Al snel werd op deze uithof een kerk gesticht, een van de oudste langs de Utrechtse Heuvelrug. Rondom deze uithof werden de boerderijen gebouwd, die het bisdom van voedsel moesten voorzien. Wol en gewassen vormden de voornaamste inkomstenbronnen. De ontginning en het verkavelen van de landbouwgronden gebeurde oorspronkelijk naar behoefte in een zogenaamde engverkaveling; kleine perceeltjes die als het ware toevallig het landschappelijk patroon vormden. Later, rond 1150, werd de verkaveling projectmatig aangepakt. Dit laat zich herkennen aan de langgerekte slagen in het landschap. Van de oorspronkelijke engverkaveling is niet veel meer te herkennen in het landschap. De lange slagen daar-entegen zijn nog steeds herkenbaar.

Doorn was een zogenaamd flank-esdorp. De bewoning vond plaats aan de droge noordzijde, terwijl aan de (lager gelegen) zuidzijde, op de kleigronden, landbouw gepleegd werd. Aan de noordzijde op de zandgronden werden de schapen geweid en plaggen gestoken als bemesting voor de landbouwgronden. De waaivormige opbouw, die Doorn aan de noordzijde nog steeds kenmerkt is toe te schrijven aan de beweiding van de heidegronden aan de noordzijde. Een aantal van de oorspronkelijke schaapsdriften is nog steeds herkenbaar als straten in het huidige stedelijk weefsel (bijvoorbeeld de Amersfoortseweg, Berkenweg en de Broekweg). De oude postweg volgde naar alle waarschijnlijkheid het traject van de Kampweg, Acacialaan en de Leersumseweg. In de loop der tijd werd de Dribergsestraatweg–Dorpsstraat–Leersumseweg (N225) echter de ruggengraat van Doorn. Aan deze weg heeft lange tijd de enige officiële bebouwing gestaan, bestaande uit de boerderijen en de kerk. Nog steeds is deze weg de belangrijkste weg van Doorn.

*Bebouwing*

De Dorpsstraat/N225 laat een verscheidenheid aan bebouwing zien. Aan de buitenzijde van Doorn, ter plaatse van het nu voorliggende plangebied, zijn villa's verzezen, die over het algemeen verder van de weg staan. Groene gazons en grasbermen bepalen hier het beeld. De overgangsgebieden tussen privégebied en openbaar gebied kenmerken zich door een groen karakter. Doordat de woningen relatief ver van de weg staan is de scheiding tussen openbaar en privé vrij zacht.

### 3. Juridische- en beleidskaders

#### 3.1. Inleiding

In een groot aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang zijn voor de ontwikkeling van het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

#### 3.2. Rijksbeleid

##### 3.2.1. Nota ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De gemeenteraad heeft de basiskwaliteit voor het plangebied bepaald als afgeleide van de ruimtelijke hoofdstructuur die in de Nota Ruimte is aangegeven.

### **3.2.2. Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)**

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Deze nota gaat uit van doelstellingen voor 2030 - 'gezond en veilig leven in een aantrekkelijke omgeving te midden van vitale natuur, zonder biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten' - en beschrijft welke maatregelen nodig zijn om deze te bereiken. Het oplossen van zeven hardnekkige milieuproblemen (verlies biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen voor gezondheid en externe veiligheid, aantasting leefomgeving en mogelijk onbeheersbare risico's) staat centraal.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De visie die in het voorliggende plan is vertaald, namelijk het herontwikkelen van de locatie is een voortzetting van de visie uit het NMP4. De ontwikkeling zal zo veel mogelijk rekening houden met moderne duurzaamheidsbeginselen zoals deze zijn opgenomen in het gemeentelijke milieubeleidsplan (zie hoofdstuk 5). Voor het plangebied is de beleidsdoelstelling een gemiddelde GPR Gebouw<sup>®</sup> score over de verschillende thema's van minimaal 7 en voor het thema energie minimaal een score 7. Daarnaast is het realiseren van nieuwbouw met een 25% scherpere EPC dan in het Bouwbesluit een doelstelling van het milieubeleid.

### **3.2.3. Natuurbeleid**

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS moet in 2018 klaar zijn en bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).
- Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. De geplande bouwlocatie ligt niet binnen deze EHS.

*Gevolgen voor visie en planopzet*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Doorn. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de begrenzing van de EHS wordt gerespecteerd.

### **3.2.4. Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

*Gevolgen voor visie en planopzet*

Het waterplan werkt door in het provinciale waterbeleid en het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. De totale gebiedsontwikkeling, inclusief het bouwplan, voldoet aan de eisen van het waterschap.

### **3.2.5. Nota Belvédère**

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Bevedèrekaart genoemd). Het plangebied behoort tot het in de nota aangewezen gebied Kromme-Rijngebied en Heuvelrug. De zuidzijde van de Heuvelrug wordt gekenmerkt door de 19e-eeuwse Lustwarande met vele landgoederen in landschappelijke stijl.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

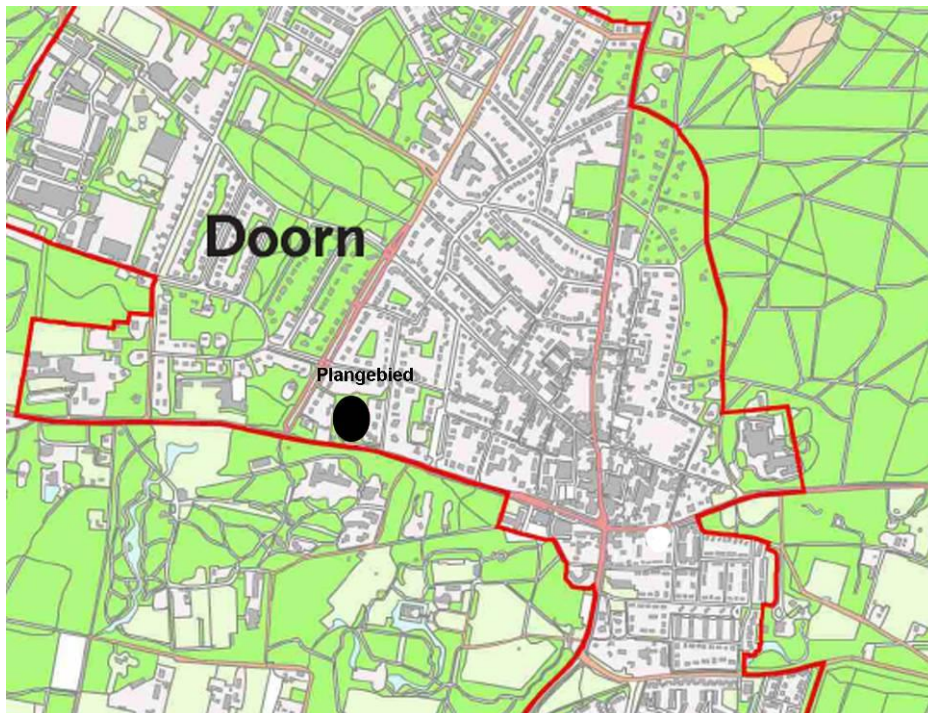
Met name de Stichtse Lustwarande heeft geresulteerd in een gelijknamig project, dat vervolgens doorwerking heeft gevonden in een beeldkwaliteitsplan en de gemeentelijke welstandsnota. Het bouwplan richt zich naar de in de omgeving voorkomende kenmerken en het voorste gedeelte van de kavel zal worden ingericht volgens de principes van de Stichtse Lustwarande. Dat wil zeggen dat langs de provinciale weg een open ruimte wordt gecreëerd en dat er zichtlijnen naar het achterliggende gebied worden opgenomen die haaks op de provinciale weg liggen.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie en Provinciale ruimtelijke verordening**

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie op de middellange termijn (tot 2015). De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plangebied ligt binnen de rode contour van Doorn (zie afbeelding).

**Afbeelding 2: Plangebied binnen de rode contour.**



Doorn ligt op de flank van de Utrechtse Heuvelrug. De kern wordt omgeven door waardevol en kwetsbaar bosgebied. De koers voor het landschap is voortbouwen op de bestaande kwaliteit. De kern zelf maakt geen deel uit van de provinciale landschappelijke hoofdstructuur.

Het creatief benutten van inbreiding en herstructurering biedt, naar de overtuiging van de provincie, voldoende mogelijkheden voor stedelijke vernieuwing. Aandacht voor de kwalitatieve aspecten en leefbaarheid is bij invulling van deze locaties essentieel. Het is gewenst dat gemeenten in samenwerking met marktpartijen uitvoerbare bouwplannen realiseren.

Bij nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie de lagenbenadering. De onderste laag (bodem, water, cultuurhistorie) is leidend, deze onderste laag vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De tweede laag, de infrastructuur ofwel de bereikbaarheid, is mede bepalend voor nieuwe ontwikkelingen. De derde laag, de gebruikslaag, wordt afgestemd op de andere twee lagen.

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. De verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van inbreiding en zorgvuldig ruimtegebruik. Door het ontwikkelen van woningbouw op deze locatie wordt gebruik gemaakt van restcapaciteit binnen de rode contour en wordt bovendien aangesloten op de in de omgeving voorkomende functies en bouwstijlen.

### **3.3.2. Project Stichtse Lustwarande**

In 2002 is de provincie Utrecht een project gestart waardoor de landhuizen en buitenplaatsen opgeknapt en meer zichtbaar zijn geworden. Ook zijn de recreatiemogelijkheden verbeterd en uitgebreid. Dit is tot stand gekomen door samenwerking met veel partijen die samen het gedachtegoed over dit prachtige gebied hebben ontwikkeld en toegepast.

Het gedachtegoed van de Stichtse Lustwarande beschrijft een toekomstbeeld tot aan 2030. Het is gemaakt om de cultuurhistorische waarde, het landschap, de natuur en de recreatieve waarde van de Stichtse Lustwarande te beschermen en waar mogelijk te herstellen of te versterken. Het is vooral van belang voor nieuwe initiatieven die zich voordoen voor slopen, bouwen en ontwikkelen. Het idee daarbij is dat het goed is dat iets nieuws ontwikkeld wordt mits het voldoet aan de principes van de Stichtse Lustwarande. Het is de bedoeling dat gemeenten dit gedachtegoed vertalen in de bestemmingsplannen om zo het gebied te beschermen van te hoge druk vanuit bouwlocaties en ruimtelijke ontwikkelingen.

Het gedachtegoed is ontwikkeld voor gemeenten, terreineigenaren, particulieren en ondernemers om vanuit dit beeld nieuwbouw en herbouw te ontwikkelen, waardoor de kenmerken van het gebied overeind blijven.

In hoofdlijnen is het gedachtegoed als volgt samen te vatten:

- De korrelstructuur blijft behouden.
- De bestaande open ruimtes worden niet volgebouwd en waar mogelijk worden eerder bebouwde of beboste ruimtes weer open gemaakt.
- De landschappelijke zichtlijnen (zichtassen, waterlopen, schaapsdriften, lanen) dwars op het reliëf van de Heuvelrug worden hersteld of versterkt.
- Bij ontwikkeling binnen de contouren van de dorpen en steden wordt rekening gehouden met de specifieke identiteit van betreffende dorp of stad en met de ligging van de Stichtse Lustwarande
- De provinciale weg is weer een bescheiden en informele straatweg. Bij de inrichting en aankleding van de weg is gebruik gemaakt van de uitgangspunten zoals die beschreven zijn in het beeldkwaliteitsplan de Stichtse Lustwarande.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De specifieke kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande dienen te worden vertaald in beeldkwaliteitsplannen en welstandsnota's. Met de inrichting van de naar de weg gekeerde zijde van het plangebied wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Dat wil zeggen dat langs de provinciale weg een open ruimte wordt gecreëerd en dat er zichtlijnen naar het achterliggende gebied worden opgenomen die haaks op de provinciale weg liggen.

### **3.3.3. Beeldkwaliteitsplan Stichtse Lustwarande**

De provincie Utrecht, het Utrechts Landschap en de zes betrokken gemeenten hebben gezamenlijk het initiatief genomen tot het laten opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen op basis van ambtelijke en bestuurlijke inbreng van genoemde betrokkenen.

Het beeldkwaliteitsplan dient als richtsnoer bij planontwikkeling langs de weg en bij reconstructie van de weg. Gebruikmaken van dit plan biedt belangrijke voordelen:

- grandeur van de Stichtse Lustwarande blijft ook in de toekomst gewaarborgd;
- duurzaam veilige inrichting van de N225;
- aanvraag van subsidie voor realisatie van het wensbeeld mogelijk.

In de toekomst zal de N225 een duurzaam veilig en herkenbaar snoer zijn, als onderdeel van de grandeur van de Stichtse Lustwarande. Sleutelbegrippen zijn: soberheid, terughoudendheid, duurzaamheid en aandacht voor cruciale details.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het beeldkwaliteitsplan is vertaald in de gemeentelijke Welstandsnota. Daarnaast is in het kader van het project Stichtse Lustwarande subsidie gevraagd voor een passende inrichting van

het naar de weg gekeerde deel van het perceel. Het gaat daarbij om het openhouden van het voorterrein, het realiseren van zichtassen haaks op de Dorpsstraat, het kwalitatief beplanten en het aanbrengen van een passend hekwerk. Op deze wijze kan worden voldaan aan het wensbeeld.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

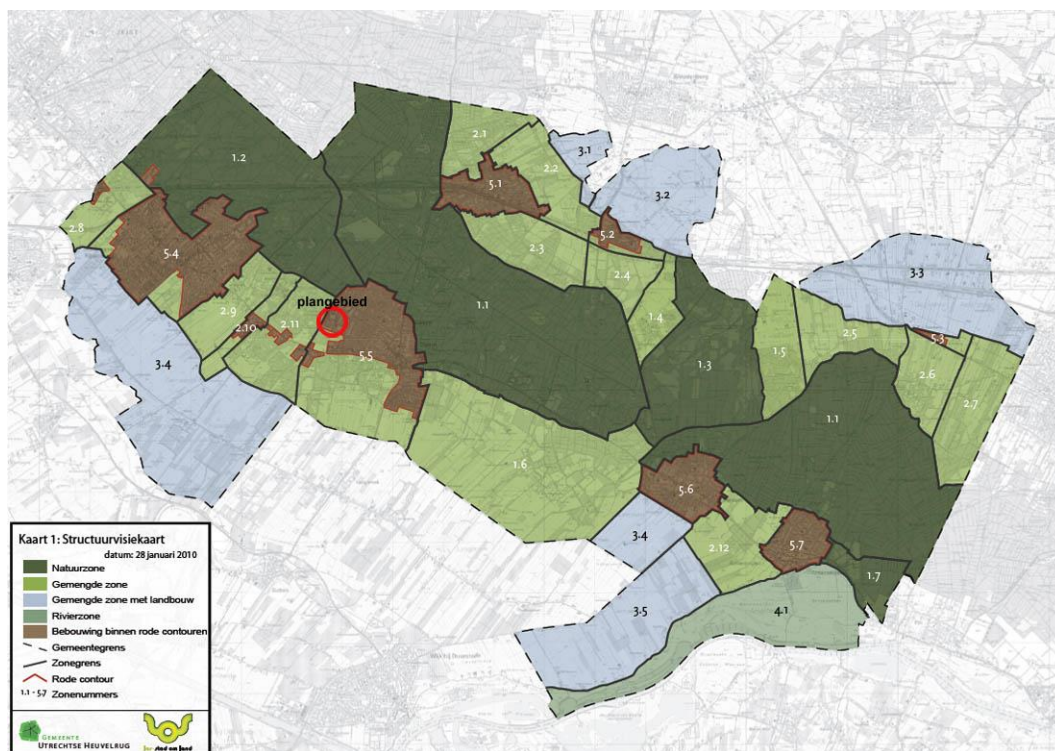
#### 3.4.1. Structuurvisie 2030

De structuurvisie geeft conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de hoofdlijnen van het (ruimtelijk) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug in de periode tot 2030. De ambitie van de gemeente komt tot uiting in het gekozen motto: 'Groen dus vitaal'. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn, samen met de sociale kwaliteit van de dorpen, het uitgangspunt. Voor wonen, economische ontwikkeling, sport en recreatie is ruimte als dat in het verlengde van het uitgangspunt gevonden kan worden. Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten is de drager van de vitaliteit van de gemeente. De gekozen ambitie is op twee manieren beleidsmatig uitgewerkt: via zes thema's en via gebiedsgericht beleid. Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst aan dit beleid.

In de structuurvisie wordt de locatie aangewezen als "bebouwing binnen de rode contouren".

Daarnaast is één van de uitgangspunten om de Stichtse Lustwarande te versterken en deze toeristisch aantrekkelijk te maken.

Afbeelding 3: Structuurvisiekaart.



#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Met het voorliggende bestemmingsplan worden de juridisch-planologische voorwaarden geboden om de functie wonen binnen de rode contour te versterken en tegelijkertijd bij te dragen aan het herstellen van de kenmerken van de Stichtse Lustwarande.

### **3.4.2. Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Centrum. Dit plan is op 31 oktober 1995 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Doorn. Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben het plan vervolgens goedgekeurd op 11 juni 1996. De gronden hebben in het bestemmingsplan Centrum de bestemming "Woondoeleinden". Deze bestemming maakt het mede mogelijk om detailhandelsbedrijven, zeer lichte bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke dienstverlening, opslag, alsmede administratieve doeleinden uit te oefenen.

Op 13 september 2005 heeft de voormalige gemeente Doorn vervolgens de 1e partiële herziening bestemmingsplan Centrum (Doorn) vastgesteld. In dit plan is het perceel aan de Middenlaan 1 aangemerkt als een nader te ontwikkelen gebied. Door de vaststelling van de partiële herziening is in feite een wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende locatie opgenomen (deelgebied IV, locatienummer q). De wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 van de voorschriften) biedt de mogelijkheid ter plaatse een appartementengebouw te realiseren voor maximaal 8 appartementen. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een aantal randvoorwaarden verbonden. Zo dient het nieuw te realiseren gebouw te bestaan uit een middengedeelte met 3 woonlagen, dat wordt afgedekt met een kap. De zijvleugels bevatten 2 woonlagen met op het dak de terrassen van de bovenste woningen. Daarnaast dient het gebouw de maat van een herenhuis/villa te krijgen en worden de appartementen ontsloten vanaf de Middenlaan. Tot slot moet het parkeren in het gebied zelf worden opgelost en dienen bestaande bomen te worden gespaard.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De in het bestemmingsplan aangegeven situering en het toegestane aantal woningen staan de voorgenomen herontwikkeling van de locatie (zoals beschreven in hoofdstuk 4) in de weg. De ontwikkeling kan ook niet worden gerealiseerd met behulp van de wijzigingsbevoegdheid die voor het gebied in het bestemmingsplan is opgenomen. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld.

### **3.4.3. Welstandsnota**

De nota beschrijft het welstandsbeleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen. Per kern zijn gebiedscriteria geformuleerd.

In de gemeentelijke Welstandsnota behoort het plangebied tot één van de deelgebieden, namelijk: Doorn dorpsbebouwing (deelgebied 15). In dit gebied staan overwegend woningen uit het hogere marktsegment, voornamelijk vrijstaand of twee-onder-een-kap, bestaande uit overwegend twee lagen met een kap, op ruime kavels, met veel groen. Ook in de openbare straatruimte overheerst het groene karakter, door straten met brede grasbermen en bomen en het voor

een groot deel ontbreken van trottoirs. De woningen zijn in verschillende periodes tot stand gekomen. Door het gebied lopen verschillende van oudsher bestaande wegen, die vaak als postweg hebben dienstgedaan, waar rond het begin van de twintigste eeuw al woningen zijn gebouwd (onder andere Woestduinlaan, Oude Arnhemse Bovenweg, Sparrenlaan en Heuvelweg). De meeste woningen zijn echter tussen 1930 en 1975 tot stand gekomen.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het toekomstige bouwplan zal voldoen aan de beschrijving van de gebiedskenmerken uit de welstandsnota. Dat wil zeggen: vrijstaande woningen op ruime kavels in het groen.

#### **3.4.4. Beeldkwaliteitplan Centrumgebied Doorn**

Als aanvulling op de welstandsnota is het Beeldkwaliteitplan Centrumgebied Doorn opgesteld (2004). In dit plan behoort het voorliggende plangebied tot één van de zones die wordt beschreven (Kortenburg).

Het gebied dat Kortenburg wordt genoemd wordt begrensd door de Dorpsstraat, Kampweg, Kerklaan en de Berkenweg. Het gebied rond de Middenlaan bevindt zich in het uiterste westen. Kortenburg is een uitloper van het centrum en laat een afnemende dichtheid in de bebouwing naar het westen toe zien. De woningen zijn overwegend vrijstaand of twee-onder-één-kapwoningen. Opvallend is de hoeveelheid aan typen en bouwstijlen. Als 'bindmiddel' fungeert de openbare ruimte. Opvallend in Kortenburg is dat de wegen in het gebied een eigen materiaalgebruik hebben, terwijl de plaatsing van de woningen en de woningtypologie vrij homogeen is. Aan de Middenlaan en de Gezichtslaan komen het zogenaamde 'Doornse profiel' voor, een profiel met grasbermen en naaldbomen zonder stoepen. Kennelijk is de bouwmassa en de plaatsing op de kavel hier het element dat zorgt voor de herkenbaarheid van het gebied als geheel. De woningen hebben over het algemeen een ruime voor- en achtertuin, wat nog eens bijdraagt aan de ruimtelijkheid van de wegprofielen.

Opvallend is dat het profiel in alle straten ruim aanvoelt. In de straten met het Doornse profiel valt daarbij op dat de bewoners de erfscheidingen over het algemeen laag hebben gehouden, waardoor de grasberm en de voortuin één groot groengebied vormen en het profiel nóg ruimer lijkt.

Het beeldtype van het plangebied wordt ingedeeld in twee beeldtypen, te weten "De Groene Linten" aan de zijde van de N225 en "Doorns Wonen" voor de rest van het gebied. De daarbij behorende gebiedskenmerken worden hieronder kort beschreven.

#### *De Groene Linten*

De visuele verbreding van het wegprofiel en de ruimere afstanden van de individuele panden in de richting van het buitengebied bepalen de sfeer van de N225 en N227 vanuit het perspectief van de automobilist. De continuïteit van de weg levert een belangrijke ervaring van de beleving van deze beeldkwaliteitszone. De schaalgrootte en afwisseling van de individuele panden aan weerszijden van de weg en de schaal van de bouwmassa's heeft een belangrijker rol voor de sfeer dan de stijlkenmerken van de bebouwing.

De schaalgrootte en afwisseling van de individuele panden aan weerszijden van de groene linten en de schaal van de bouwmassa's hebben een belangrijker rol voor de sfeer dan de stijlkenmerken van de bebouwing. Met name de plaatsing op de kavel, op ruime afstand van de weg en de belendende panden, speelt een belangrijke rol.

De laanbeplanting en de grasbermen zijn voor een groot deel bepalend voor de sfeer van groene linten. Ook de inrichting van de aangrenzende erven is van groot belang waarbij een groene aanblik en een zekere mate van openheid cruciaal is.

#### *Doorns Wonen*

Dit beeldtype komt het meeste voor in Doorn: een mengeling van vrijstaande en dubbele woningen met groene voortuin en vaak ook zijtuinen. Ondanks de afwisseling van architectuurstijlen is het beeld dat van een rustig woongebied.

Dit beeldtype is sterk vertegenwoordigd in een deel van Kortenburg. Het type vloeit enerzijds makkelijk over in het centrum en anderzijds in de bossen en heidevelden. Opgemerkt wordt dat er ook overeenkomsten zijn met het beeldtype "boswonen": vrijstaande villa's op ruime kavels, in een groene setting.

Bij nieuwe ontwikkeling geeft het beeldkwaliteitplan richtlijnen die afhankelijk zijn van het beeldtype.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het bouwplan zal voldoen aan de in het Beeldkwaliteitplan Centrumgebied Doorn gegeven richtlijnen. Aangezien het plangebied langs de N225 op de overgang van het centrum naar het bosgebied is gesitueerd zal de ruimtelijkheid tussen de bebouwingsmassa's worden benadrukt. Het plan is op 4 oktober 2010 in de Welstandscommissie behandeld. Op een aantal punten is het referentiebeeld aangepast aan eerder gemaakte opmerkingen. Er wordt thans uitgegaan van dakpannen bij de drie voorste woningen en metselwerk en keimwerk voor de gevels.

De commissie kan instemmen met deze visie. De referentiebeelden geven een bepaalde variatie aan architectuur en stijl aan. Vanwege deze vrijheid is het qua architectuur lastig te streven naar samenhang. Gezien de referentiebeelden kan de commissie zich ook een variatie in gevelmateriaal voorstellen. Met de toepassing van dakpannen kunnen de verschillende ontwerpen toch meer naar elkaar toe worden getrokken.

### **3.4.5. Woonvisie**

De gemeente Utrechtse Heuvelrug telt zeven kernen: Amerongen, Overberg, Doorn, Driebergen, Leersum, Maarn en Maarsbergen. Elk van deze kernen heeft een eigen identiteit waarmee bij de uitwerking van het woonbeleid rekening gehouden wordt. Ondanks de verschillen tussen deze kernen, ligt er een aantal algemene opgaven op het terrein van 'het wonen' die voor alle kernen gelijk zijn, samengevat zijn dit:

- Inspelen op de vergrijzing. De bevolkingsopbouw telt verhoudingsgewijs veel ouderen (65-plus). Het aandeel 65-plussers in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is 20%, landelijk 14%.

- Alle inkomens bedienen. Het inkomensniveau van de bevolking in de gemeente is gemiddeld hoog te noemen, datzelfde geldt voor de woningen. Er is behoefte aan een gevarieerder woningaanbod waardoor ook mensen met lagere inkomens kunnen worden bediend.
- Woningtekort oplossen. De vraag naar woningen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is groter dan het aanbod. Er is een woningtekort en deze groeit in de toekomst. Om het tekort en de groeiende woningbehoefte op te vangen, moeten er in de periode tot 2017 circa 1.350 woningen worden gerealiseerd. De realisatie van extra woningen heeft de volgende positieve effecten op de samenstelling (en dus vitaliteit!) van de bevolking:
  - relatief meer mensen tussen 15 en 35 jaar;
  - minder snelle afname van de leeftijdsgroep 35 tot 55 jaar (en hun kinderen);
  - beperkte extra groei van het aantal senioren (als aandeel van de totale bevolking).
- Gericht woningen toevoegen. Bij de toevoeging van nieuwe woningen is het zaak om goed in te spelen op de vraag. Uit de analyses is duidelijk geworden dat aan de volgende soorten woningen extra behoefte is:
  - Seniorenwoningen: zowel huur- als koopwoningen. Het gaat dan om appartementen en reguliere ('grondgebonden') woningen die geschikt zijn voor ouderen met eventuele lichamelijke beperkingen en/of zorgbehoefte.
  - Appartementen in de huur- en koopsector. Deze vraag komt van senioren en starters. Onder 'starters' verstaan we hier mensen die inwonen bij hun ouders of op kamers zitten en op zoek zijn naar een eerste zelfstandige woning (huur of koop).
  - Betaalbare koopwoningen (tot € 300.000,=) en koopwoningen in het topsegment (vanaf € 500.000,=).

#### *Intentieovereenkomst*

Op 11 januari 2010 heeft de gemeente met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst getekend. In de intentieovereenkomst is opgenomen dat de projecten Oude Rijksstraatweg 2-4a (4 kavels van de gemeente), Middenlaan 1 (4 kavels van de ontwikkelaar) en de De Beaufortweg te Doorn zijn gekoppeld voor wat betreft de te realiseren woningdifferentiatie. De Oude Rijksstraatweg en De Beaufortweg vormen beide belangrijke financiële pijlers van het cultuurhuis. In het geval van de Oude Rijksstraatweg en de Middenlaan wordt uitsluitend in de vrije sector gepresteerd. Voor wat betreft de De Beaufortweg geldt dan ook dat hier een extra (evenredig) accent op het sociale- en middensegment moet worden gerealiseerd. Dit betekent dat een combinatie van de ontwikkelingen aan de Oude Rijksstraatweg, de De Beaufortweg en de Middenlaan 52% vrije sector, 15% midden segment en 33% sociale woningbouw wordt ontwikkeld.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

De woningen die in onderhavig plan mogelijk worden gemaakt zullen de hogere prijsklasse betreffen. Dit soort woningen passen immers in de directe omgeving die uit soortgelijke woningen bestaat. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt waardoor op de locatie De Beaufortweg sociale woningen worden gerealiseerd. Deze compensatie van sociale woningen is in een overeenkomst vastgelegd. Deze overeengekomen verdeling voldoet aan de beleidsuitgangspunten opgenomen in de woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

### 3.4.6. Milieubeleidsplan 2009-2012

De gemeenteraad heeft in september 2009 het Milieubeleidsplan 2009-2012 vastgesteld. In het milieubeleidsplan staat wat de gemeente in de periode 2009-2012 op milieugebied wil bereiken en hoe ze dat gaat doen. Het uiteindelijke doel van dit plan is het realiseren van een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving in de gemeente. In 2035 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. Het Milieubeleidsplan draagt hiertoe bij door:

- het begrip duurzaamheid te vertalen naar de situatie van de gemeente en daarmee de milieutaakuitvoering voor de lange termijn (2020) richting te geven;
- expliciet te maken hoe de milieutaakuitvoering verbonden is met andere beleidsterreinen;
- ambities te benoemen; daar waar relevant gebiedsgericht prioriteiten te stellen;
- de rol van de gemeente expliciet te maken en samenwerking met derden in kaart te brengen;
- voor de komende vier jaar concrete doelen te stellen, acties te benoemen en de hiervoor benodigde middelen te reserveren;
- de voortgang van het uitvoeringsproces te waarborgen door monitoring en evaluatie.

Het milieubeleidsplan beschrijft diverse gebiedstypen. Voor het plangebied gelden de gebiedstypen “wonen-buiten-centrum” en (deels) “verkeersassen”. Per gebiedstypen gelden verschillende milieu-ambities.

#### *Duurzaam bouwen*

In het gemeentelijke milieubeleidsplan is aangegeven dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug een bedrijfsvoering nastreeft “waarvan de schadelijke effecten tot een minimum zijn beperkt en die op een positieve manier bijdraagt aan het welzijn van mensen en aan de kwaliteit van de omgeving, zowel hier en nu als elders en later”. Door deze manier van werken wil de gemeente ook anderen stimuleren dit te doen. Dit heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de particuliere woningbouw. De beleidsdoelstelling voor woningen is een gemiddelde GPR Gebouw<sup>®</sup> score over de verschillende thema’s van minimaal 7 en voor het thema energie minimaal een score 7. Daarnaast is het realiseren van nieuwbouw met een 25% scherpere EPC dan in het Bouwbesluit een doelstelling van het milieubeleid.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Bij de detaillering van het bouwplannen zal worden onderzocht hoe aan het milieubeleidsplan uitwerking kan worden gegeven. In hoofdstuk 5 zal per milieuaspect worden ingegaan op de ambitieniveaus voor de verschillende gebiedstypen. Voor het plangebied geldt in het kader van duurzaam bouwen de beleidsdoelstelling uit het milieubeleidsplan. De anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar wordt gesloten zal toezien op de naleving van het beleid.

### 3.4.7. Beleidsregel Hogere Waarden

In de beleidsregel worden voorwaarden gesteld aan het verlenen van hogere waarden bij nieuwbouw. De gemeente zet zich in voor een goede leefbaarheid, ook op locaties met hoge geluidsniveaus. Deze leefbaarheid wordt mede bewerkstelligd door onderstaande voorwaarden

te verbinden aan het verlenen van hogere waarden voor nieuwbouw. De voorwaarden leggen de initiatiefnemer een inspanning op vanwege het bouwen in een lawaaiige situatie.

De voorwaarden zijn geformuleerd als eis of als inspanningsverplichting:

- geluidsluwe gevel (eis): de woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen. Indien de woning is gelegen op een bedrijventerrein geldt voor een geluidsluwe gevel een inspanningsverplichting tot de voorkeurswaarde en een eis tot de te verlenen hogere waarden minus 10 dB;
- indeling woning (inspanningsverplichting): de woning heeft per etage minimaal één verblijfsruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel;
- buitenruimte (inspanningsverplichting): indien de woning beschikt over één of meer buitenruimten, dan is er minimaal één gelegen aan de geluidsluwe zijde. Indien dit niet mogelijk is dan dient het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidsluwe gevel;
- maximale ontheffingswaarde voor weg- en railverkeerslawaai (inspanningsverplichting): de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties geen hogere waarden hoger dan de voorkeurswaarde plus 10 dB;
- cumulatie (eis): de initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de effecten van de sameloop van de verschillende geluidsbronnen. Bij de geluidsisolatie van gevels dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/u wegen). Dit dient te gebeuren volgens hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, waarbij de gecumuleerde waarden worden omgerekend naar het spectrum van de maatgevende bronsoort;
- 'dove' gevels: dit zijn bouwkundige constructies zonder te openen deuren/ramen (artikel 1b lid 5a en b Wgh). Voor 'dove' gevels zijn geen hogere waarden van toepassing. De aanwezigheid van dove gevels dient zoveel mogelijk te worden voorkomen (inspanningsverplichting). Een woning mag maximaal 2 dove gevels bezitten (eis);
- geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis): bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. dient onder de balkons weerbestendige geluidsabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels;
- volumebeleid (inspanningsverplichting): voor grotere (uitbreidings)locaties met minimaal 100 nieuwe woningen waarbij binnen het bestemmingsplan de behoefte aan flexibiliteit groot is, mag per type geluidsbron maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Het project zal dienen te voldoen aan de eisen en inspanningsverplichtingen uit de beleidsregel. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat wordt voldaan aan de inspanningsverplichting om te voldoen aan de maximaal vastgestelde ontheffingswaarde van 10 dB boven de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld zal een procedure hogere waarden dienen te worden doorlopen. Het ontwerp-besluit hogere waarden zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Omdat de definitieve bouwplannen pas bekend zijn nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan op voorhand niet worden bepaald of wordt voldaan aan de diverse inspanningsverplichtingen en eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit. Verwezen wordt naar paragraaf 7.3 (Handhaving).

## **4. Toekomstige situatie**

### **4.1. Inleiding**

In 2008 is een eerste ontwerp voor de herontwikkeling van de locatie gepresenteerd. Voor dat plan gold het uitgangspunt dat ter plekke van het huidige lage gebouw een nieuwe en grotere villa met meerdere appartementen zou worden gerealiseerd. In 2009 is in overleg met de gemeente naar alternatieve ontwikkelingen gezocht. Uit dit onderzoek is een variant voortgekomen bestaande uit een 4-tal grondgebonden vrijstaande woningen.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer in het najaar van 2009 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de twee alternatieve ontwikkelingen gepresenteerd en besproken. De uitkomst van de informatiebijeenkomst en aanvullende persoonlijke gesprekken met omwonenden was dat het merendeel van de omwonenden een duidelijke voorkeur heeft voor de variant met de 4 villa's in een opzet die aansluit bij de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande.

Voor een herontwikkeling van de locatie is een ontwikkelingsvisie<sup>1</sup> vervaardigd. De ontwikkelingsvisie is door MAS Architecten in samenwerking met Copijn opgesteld. Copijn Tuin- & Landschapsarchitecten hebben het schetsontwerp voor de herinrichting van de locatie uitgewerkt. Dit is in samenwerking met Copijn Boomspecialisten uitgevoerd, die een Bomen Effect Analyse heeft uitgevoerd.

### **4.2. Uitgangspunten voor de stedenbouwkundig en landschappelijke inpassing**

Het plangebied bevindt zich in de overgangszone naar het bosgebied ten westen van Doorn. Dat betekent dat ter plaatse diverse functies voorkomen; maar met name de woonfunctie is hier sterk vertegenwoordigd. De bebouwing bestaat veelal uit afzonderlijke bouwvolumes met een wisselende rooilijn in de richting van de N225. De hoogte van de bebouwing varieert maar is in overwegende mate niet hoger dan twee lagen met een kap. Dit gegeven is als uitgangspunt voor het plan gehanteerd.

Het perceel wordt gekenmerkt door een afwisseling van open, halfopen tot gesloten bosachtige groenstructuren, die op de meest plaatsen gedomineerd worden door bomen van uiteenlopende soorten en afmetingen. In het verleden vormde het perceel een onderdeel van de gronden rond Villa Buitenzorg en later Villa Berkenheuvel. Beide villa's zijn inmiddels verdwenen. In de naoorlogse tijd is een bungalow centraal in het perceel gebouwd. Dit gebouw is gebouwd door de bekende architect F.J.C. van der Vegt, maar heeft bouwtechnisch gezien op dit moment geen waarde meer.

Aan het groen en met name aan de bomen is al sinds langere tijd geen onderhoud meer uitgevoerd. Dit heeft vooral in het bosachtige gedeelte ten noorden van de huidige villa tot een kwali-

---

<sup>1</sup> MAS architectuur, Ontwikkelingsvisie plangebied Middenlaan 1, Doorn, september 2010.

tatieve achteruitgang geleid. Hierdoor hebben diverse bomen een matige tot slechte conditie, en is er sprake van problemen in de kroonstructuur. In sommige gevallen betreft dit bomen, die als gevolg van scheefstand of een ongunstige ontwikkeling enige impact op aangrenzende kavels (kunnen) hebben. Ondanks de diverse aandachtspunten betreffende beheer en onderhoud is er echter sprake van een perceel met aanzienlijke boom(technische) waarde. Er staan meerdere grote bomen van goede kwaliteit, die binnen de gemeente als zeer waardevol worden beschouwd.

Door de ligging van het perceel aan de cultuurhistorisch belangrijke Stichtse Lustwarande is het uitgangspunt voor een herontwikkeling duidelijk: de bestaande (groene) kwaliteiten dienen zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Dit uitgangspunt vormt tevens de basis voor het opstellen van een Bomen Effect Analyse en de zonering van het plangebied. Voor de uitkomsten van de Bomen Effect Analyse wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

#### **4.3. De toekomstige inrichting**

##### *Zonering*

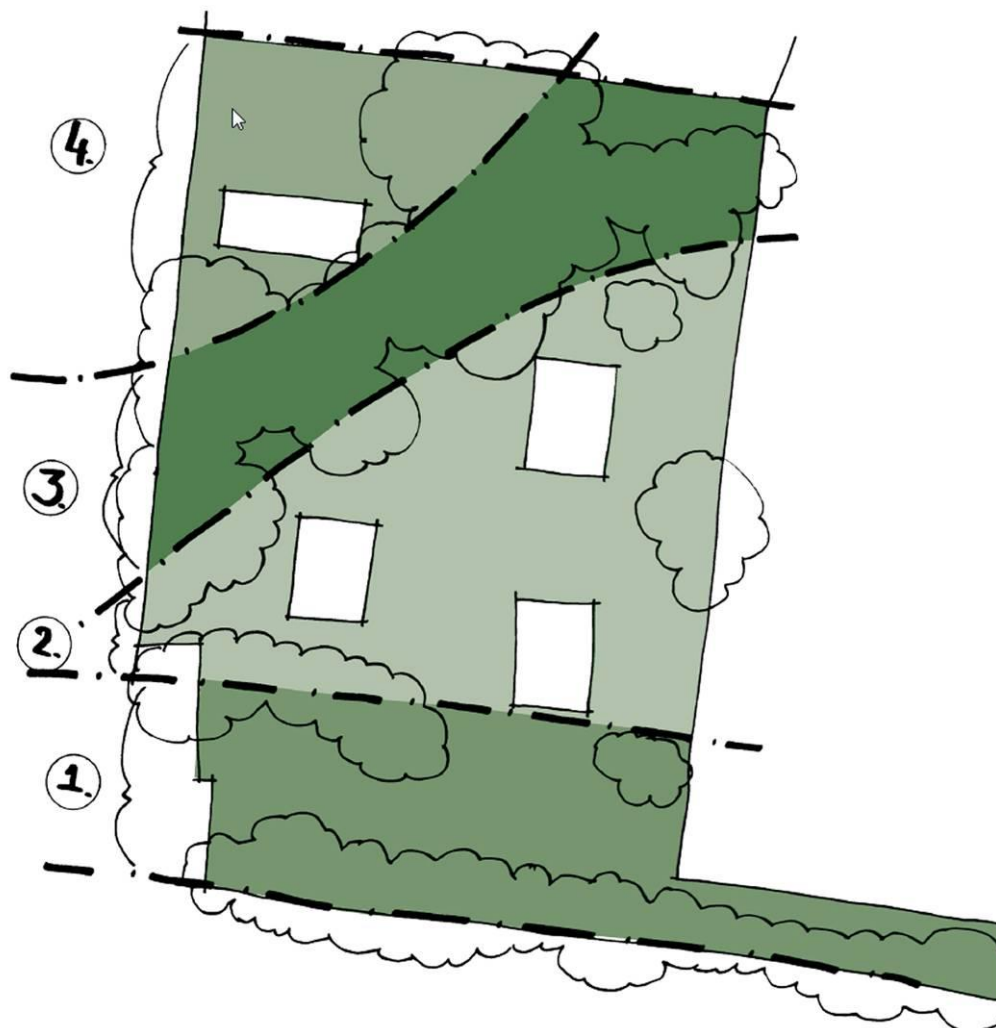
De locatie kenmerkt zich door vier van elkaar te onderscheiden zones. Deze zones zijn bepalend voor de keuzes die zijn gemaakt met betrekking tot de inrichting van het terrein.

De eerste zone, in onderstaande afbeelding aangegeven met "1", grenst direct aan de Dorpsstraat en vormt de entree naar het plangebied. Deze zone wordt niet bebouwd en krijgt een open karakter. Het wordt gedeeltelijk als gemeenschappelijke voortuin beschouwd van de te ontwikkelen woningen. In deze zone staan een aantal markante bomen die het beboste karakter van het gehele perceel versterken en zeer beeldbepalend zijn.

De tweede zone, in bovenstaande afbeelding aangegeven met "2", is het gedeelte van het perceel waarop de woningen kunnen worden gerealiseerd. Drie van de vier geplande woningen zijn rondom een gezamenlijke toegangsweg gesitueerd en de voorste twee richten zich met de voorgevel op de Dorpsstraat, de derde richt zich op het hofje.

De derde zone, in bovenstaande afbeelding aangegeven met "3", is: de bosstrook die het perceel opdeelt in een voor- en achterterrein. Deze zone bevestigt het groene karakter van het perceel nog eens. De bomen zijn verschillend van omvang en soort en zijn voor het merendeel zeer waardevol voor het perceel op zich maar ook voor het karakter en de uitstraling naar de omliggende woningen.

Afbeelding 4: Kenmerkende zones van de locatie.



Vierde zone, in bovenstaande afbeelding aangegeven met "4", is het gedeelte van het perceel dat uitsluitend te bereiken is via het bestaande pad door "de boszone". Op dit gedeelte van het perceel is de vierde woning gesitueerd. De bebouwing/verschijningsvorm van deze woning zal een andere uitstraling moeten krijgen dan de drie woningen die in de tweede zone zijn geprojecteerd. In deze zone wordt eerder gedacht aan een bebouwing dat zich qua maat en schaal voegt in de omgeving en die een niet al te dominante uitstraling heeft naar diezelfde omgeving.

#### *De vormgeving en materiaalgebruik van de woningen*

Het bouwplan omvat 4 woningen die in het kader van particulier opdrachtgeverschap zullen worden gerealiseerd: drie bosvilla's rondom een gezamenlijk hofje in zone 2 van het perceel en een afzonderlijke moderne bosvilla linksachter op het perceel.

Om de woningen niet uit de toon te laten vallen ten opzichte van de omgeving worden er nadere randvoorwaarden gesteld aan de verschijningsvorm van de woningen. De architectuur van de directe omgeving van de nieuwbouwwoningen aan de Dorpsstraat wordt gedomineerd door diverse architectuurstijlen uit diverse periodes. Kenmerkend zijn de ruime kavels en relatief veel vrijstaande woningen in het hogere segment in een groene setting. De sfeer van de directe omgeving, het verleden met de architectuur van de voormalige villa Berkenheuvel en de ligging van het perceel binnen de Stichtse Lustwarande vormen een inspiratiebron voor de in de ontwikkelingsvisie gekozen architectuurstijl.

Als sfeer voor de nieuwbouw is gekozen voor het archetype “bosvilla”. Dit type woonhuis zal zich goed voegen in de directe omgeving. Voorgesteld wordt om door middel van een eigentijdse vertaling op basis van het archetype bosvilla te komen tot een architectonische invulling van het perceel. De karakteristieken van de bosvilla zijn als volgt weer te geven: een volumineuze bouwmassa die door middel van een combinatie van een lage en hoge gootlijn zich ingetogen schikt in zijn “groene” omgeving.

De woningen worden opgetrokken in natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en keramische pannen. De gevels bestaan uit een donkere kleur baksteen uit het rode tot bruin/rode spectrum. Wit gekeimde gevels behoren echter ook tot de mogelijkheden. De daken zijn voorzien van keramische pannen in een donkergrijze antraciet of rode kleur. Het ondergeschikte houtwerk (kozijnen, boeiboorden etc.) worden uitgevoerd in een met de gevel contrasterende kleur.

De vierde woning is gelegen op het achterste gedeelte van het terrein en onderscheidt zich ten opzichte van de overige drie woningen op het voorterrein doordat de bouwmassa ondergeschikt is. Het thema van deze woning is een moderne variant van de zogenaamde bosvilla. Bij dit type is één groot volume met een eenduidige kapvorm karakteristiek voor de verschijningsvorm. Binnen het archetype moderne bosvilla zijn veel varianten mogelijk.

Voor de materialisering van de moderne bosvilla wordt, evenals bij de andere woningen, gedacht aan natuurlijke materialen zoals hout, baksteen en pannen. De gevels worden opgetrokken uit houten gevelbekleding of rode/bruinrode bakstenen. Wit gepleisterde of gekeimde gevelvlakken behoren tot de mogelijkheden. Deze vlakken zijn ondergeschikt van aard en beslaan maximaal 40% van de gevel. De daken (voor zover niet plat) zijn voorzien van gesmoorde pannen in een donkergrijze, antraciet of zwarte kleur. Het ondergeschikte houtwerk zoals kozijnen etc. worden uitgevoerd in een met de gevel contrasterende kleur, zoals wit of crème wit.

Afbeelding 5: Schetsontwerp van het plangebied.



#### *Groen*

De bestaande bomen worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Bij het bepalen van de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met de plaats en de kwaliteit van de aanwezige bomen. Kwalitatief mindere exemplaren worden verwijderd en zo mogelijk worden nieuwe exemplaren geplant. Aan de zijde van de N225 zal worden voldaan aan de inrichtingsprincipes die passen bij de Stichtse Lustwarande.

#### *Ontsluiting en parkeren*

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting op de Middenweg.

De realisatie van het bouwplan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitu-

eerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "schil/overloopgebied centrum". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in Doorn-Centrum 723, daarmee wordt Doorn-Centrum ingedeeld in de categorie "weinig stedelijk".

Volgens tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kan voor woningen worden gerekend met 1,7 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Voor de ontwikkeling dient dan ook rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen erf gerealiseerd.

## 5. Nader onderzoek

### 5.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

### 5.2. Bodem

Door MUG ingenieursbureau is een verkennend onderzoek<sup>2</sup> verricht naar de kwaliteit van bodem en grondwater. Uit de verrichte veldinspectie is gebleken dat een deel van de locatie mogelijk als verdacht dient te worden beschouwd (voormalige HBO-tanks). Het overige deel dient als onverdacht te worden beschouwd.

#### *Onverdacht terreindeel*

Op de onderzoekslocatie is een toegangspad aanwezig, dat bestaat uit gebroken asfalt en puin. Het toegangspad behoort niet tot de bodem. In de grond (12-50 cm beneden maaiveld) onder het pad is een lichte bijmenging met puin aangetroffen. Bij de overige boringen zijn zintuiglijk geen afwijkingen en/of verontreinigingen aangetroffen. Op het maaiveld is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het toegangspad is derhalve (analytisch), met uitzondering van de onderliggende bodem, buiten dit onderzoek gelaten.

Uit de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de puinhoudende grond (12-50 cm beneden maaiveld) onder het toegangspad licht verhoogde gehalten minerale olie en PAK (10 VROM) bevat. In de bovengrond (0-50 cm beneden maaiveld) van de overige terreindelen zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, minerale olie en PAK (10 VROM) aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. Verder wordt geconcludeerd dat het grondwater ter plaatse van een enkele peilbuis (filterstelling 150-250 cm beneden maaiveld) een matig verhoogde concentratie aan zink bevat en licht verhoogde concentraties aan chroom, koper en nikkel.

#### *Verdacht terreindeel*

Zintuiglijk zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch blijkt dat in de grond (50-200 cm beneden maaiveld) op beide verdachte plaatsen de parameters minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN) niet in verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de streefwaarde.

---

<sup>2</sup> MUG ingenieursbureau, Verkennend bodemonderzoek t.p.v. Middenlaan 1 te Doorn, 10 april 2008.

Verder wordt geconcludeerd dat in het grondwater ter plaatse van een enkele peilbuis (filterstelling 150-250 cm beneden maaiveld) geen van de gemeten parameters de streefwaarde overschrijdt.

#### *Aanvullend bodemonderzoek*

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de Middenlaan 1 te Doorn, uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau<sup>3</sup> is beoordeeld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht. Vanwege de matig verhoogde concentratie van zink in het grondwater gaf het uitgevoerde bodemonderzoek, aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek. Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd door BOOT organiserend ingenieursburo bv<sup>4</sup>. Het aanvullend bodemonderzoek bestond uit het plaatsen van een nieuwe peilbuis (op de plek van eerdere peilbuis P1) en bemonstering van het grondwater op zink en een zoekactie naar de mogelijke aanwezigheid van HBO-tanks in de buurt van de bestaande bebouwing.

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat de matig verhoogde concentratie van zink niet meer aangetroffen is. Het gehalte aan zink overschrijdt de streefwaarde niet.

Daarnaast is de aanwezigheid van ondergrondse HBO-tanks niet aangetoond.

#### *Conclusie*

De locatie is geschikt voor het beoogde doel. Wel wordt aanbevolen om na de sloop van de bestaande opstallen alsnog na te gaan of de ondergrondse tanks al dan niet aanwezig zijn.

### **5.3. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten. De Middenlaan is een weg waarop maximaal 30 km per uur mag worden gereden. Een weg met een maximumsnelheid van 30 km per uur heeft conform de Wgh geen zone. In de Beleidsregel hogere waarden Wgh<sup>5</sup> wordt daar een kanttekening bij gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat voor een goede ruimtelijke ordening van een ontwikkeling, een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Dit kan het al geval zijn op een weg met een intensiteit van 1500 (asfalt) of 600 (klinkers) motorvoertuigen per etmaal.

De Middenlaan heeft een verharding van asfalt. Gesteld kan worden dat de Middenlaan geen doorgaand karakter heeft en slechts een functie heeft voor de afwikkeling van het verkeer van een deel van de Middenlaan, de Vita Novalaan en de Schimmelpenninck van Oyelaan. Het aan-

---

<sup>3</sup> MUG Ingenieursbureau, rapport nummer 6-503-03-01, 10 april 2008.

<sup>4</sup> BOOT organiserend ingenieursburo bv, rapportnummer P10-0362-003, 24 september 2010.

<sup>5</sup> Zie paragraaf 3.2 van de Beleidsregel.

tal woningen dat via de Middenlaan aantakt op de Dorpsstraat bedraagt maximaal 100 woningen. Aangezien de intensiteit beneden 1500 motorvoertuigen per etmaal ligt behoeft de Middenlaan niet in het akoestisch onderzoek te worden betrokken. Het onderzoek richt zich derhalve uitsluitend op de Dorpsstraat (N225).

De akoestische berekening<sup>6</sup> voor de weg is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De rekenhoogte bedraagt 1,5 meter, 4,5 meter en 7,5 meter. De uitgangspunten voor de berekening van de geluidsbelastingen zijn de verkeersgegevens zoals opgegeven door de milieudienst zuid-oost Utrecht voor peiljaar 2020 (12.276 mvt/etmaal). De maximaal toelaatbare rijsnelheid bedraagt ter hoogte van het plangebied van 50 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit dicht asfalt beton (DAB).

Het plan omvat 4 bouwvlakken voor vrijstaande woningen. De toegestane bouwhoogte bedraagt overal twee bouwlagen met kap, zodat een maximale waarneemhoogte van 7,5 meter is aangehouden. De bouwvlakken hebben alle een andere afstand tot de as van de weg, namelijk:

- bouwvlak 1: circa 30 meter;
- bouwvlak 2: circa 40 meter;
- bouwvlak 3: circa 52 meter;
- bouwvlak 4: circa 94 meter.

Uit de berekening blijkt dat de maximaal optredende geluidsbelasting 54 dB bedraagt (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110 Wgh). Deze waarde treedt op ter plaatse van de voorste begrenzing van het dichtst bij de weg gesitueerde bouwvlak (1). Voor de woning in bouwvlak (2) is een waarde berekend van 53 dB op de naar de weg gekeerde gevel. Gelet op het voorgaande zal voor beide woningen een hogere grenswaarde dienen te worden verleend.

Ook voor de overige bouwvlakken is de gevelbelasting bepaald. Voor het achterste bouwvlak (4) bedraagt de geluidbelasting 45 dB en voor de derde woning in bouwvlak (3) bedraagt de geluidbelasting 48 dB (na aftrek correctie). Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Conform de beleidsregel “hogere waarden Wgh” van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bedraagt de maximaal toelaatbare grenswaarde voor nieuwbouw van een woning in stedelijk gebied 58 dB. Daaraan voldoen de te verlenen hogere waarden. De maximaal berekende hogere waarde bedraagt 54 dB. Alle woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel.

De hogere waarden kunnen volgens artikel 110a lid 5 Wgh alleen worden vastgesteld als de toepassing van maatregelen ter bestrijding van geluidshinder onvoldoende doeltreffend zal zijn of als de maatregelen ‘overwegende bezwaren (Wgh)’ ontmoet van:

- stedenbouwkundige;

---

<sup>6</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, projectnummer 10.109, 11 oktober 2010.

- verkeerskundige (wegverkeer);
- vervoerskundige (railverkeer);
- landschappelijke;
- financiële aard.

De bron- en overdrachtsmaatregelen om binnen dit bestemmingsplan de gevelbelasting te verlagen zijn zeer beperkt.

#### *Maatregelen aan de bron:*

Het beperken van het aantal verkeersbewegingen op de Dorpsstraat is niet aan de orde. De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van de N225 die een doorgaande verbinding vormt tussen de verschillende kernen van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De Dorpsstraat is in beheer bij de gemeente. Op de Dorpsstraat is nog geen geluidsreducerend asfalt geplaatst. Het opnieuw asfalteren van de weg ten behoeve van dit project (en uitsluitend ter plaatse van de locatie) is geen optie (noch beheertechnisch, noch financieel).

#### *Maatregelen in de overdrachtssfeer*

Het plaatsen van een scherm langs de weg ontmoet bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. De landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren richten zich voornamelijk op het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande. Bovendien bevindt de locatie zich in de bebouwde kom van Doorn waar nergens schermen voorkomen. De openheid naar de langs deze route gesitueerde gebouwen is dan ook van groot belang.

#### *Maatregelen aan de woningen*

Geconcludeerd kan daarom worden dat het verlenen van de hogere waarden een oplossing is omdat maatregelen aan de bron, dan wel in de overdrachtssfeer, niet wenselijk of uitvoerbaar zijn. In het akoestisch onderzoek is aandacht besteed aan de gevolgen voor de gevelconstructie van de woningen. Hierbij geldt de berekende waarde zonder de aftrek ex artikel 110 Wgh.

Voor de 2 dichtst bij de weg gesitueerde woningen geldt (voor de oost-, west- en zuidgevel) dat de in het Bouwbesluit genormeerde binnenwaarde (33 dB) niet wordt gehaald met de minimale constructieve geluidwering van 20 dB. Dat betekent dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen extra eisen aan de geluidwerendheid van de gevelconstructie dienen te worden gesteld.

#### *Relatie tot het milieubeleidsplan*

Uitgaande van bovenstaande beschrijving zijn de uitkomsten bovendien gerelateerd aan de milieukwaliteitsprofielen uit het milieubeleidsplan.

Voor het plangebied zijn de milieukwaliteitsprofielen "Wonen – buiten centrum" en "Verkeersassen" van toepassing. Voor het aspect "geluid vanwege wegverkeer" geldt de onderstaande tabel.

| Profiel                        | Wettelijk niveau | Huidige kwaliteit | Ambitiekwaliteit |
|--------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Wonen – buiten centrum         | 48* dB           | < 53 dB           | < 48 dB          |
| Verkeersassen (<50m van wegas) | 48* dB           | < 63 dB           | < 58 dB          |

\* Met binnen de bebouwde kom een ontheffingsmogelijkheid tot 63 dB

De bouwvlakken (3) en (4) zijn verder dan 50 meter van de as van de weg gesitueerd. Uitgaande van het milieukwaliteitsprofiel "Wonen – buiten centrum" geldt dat:

- de bouwvlakken (3) en (4) voldoen aan de huidige kwaliteit, bouwvlak (4) voldoet tevens aan de ambitiekwaliteit;
- de bouwvlakken (1) en (2) voldoen niet aan de ambities van het milieubeleidsplan op basis van dit gebiedstype, maar dat is gelet op de afstand tot de weg-as niet vreemd.

De bouwvlakken (1) en (2) zijn binnen een afstand van 50 meter uit de as van de weg gesitueerd. Het milieukwaliteitsprofiel "Verkeersassen" is voor deze twee bouwvlakken dan ook maatgevend omdat in dit gebiedstype lagere ambities gelden m.b.t. geluid. Uitgaande van het milieukwaliteitsprofiel "Verkeersassen" geldt dat de bouwvlakken (1) en (2) voldoen aan de huidige kwaliteit en aan de ambitiekwaliteit.

Het plan voldoet hiermee aan de (algemene) ambitiekwaliteit van het milieubeleidsplan.

#### *Conclusie*

Voor de bouwvlakken (1) en (2) dient een hogere waarde procedure te worden gevoerd. Het ontwerp-besluit daartoe zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning zal voor beide woningen getoetst dienen te worden of wordt voldaan aan de Beleidsregel (zie ook paragraaf Handhaving). Concreet zal de ligging van geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevel, alsmede de geluidwerendheid van de gevelconstructies, getoetst moeten worden.

#### **5.4. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met de invoering van de wet is hoofdstuk 5.2 toegevoegd aan de Wet milieubeheer met de titel "Luchtkwaliteitseisen". Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL treedt pas in werking als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. Op 7 april 2009 is derogatie verleend, waarna op 1 augustus 2009 het NSL in werking is getreden.

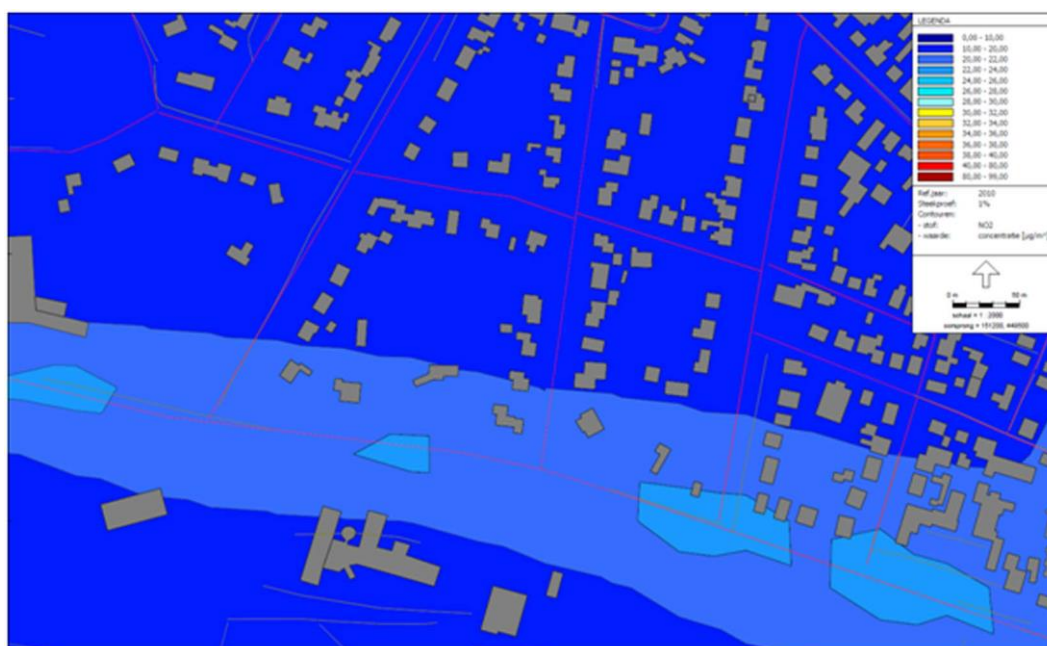
De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De

belangrijkste zijn het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”. In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor deze categorieën geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1.500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 4 woningen omvat (en bovendien de huidige bestemming komt te vervallen), wordt gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is door de milieudienst een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in onderstaande afbeeldingen.

**Afbeelding 6: Concentraties stikstofdioxide in 2010 in en nabij het plangebied.**



Afbeelding 7: Concentraties fijn stof in 2010 in en nabij het plangebied.



De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft een milieubeleidsplan met kwaliteitsprofielen. Het relevante profiel "wonen – buiten centrum" is hieronder weergegeven, met de bijbehorende ambities.

| Kwaliteit      | Indicator                     | Wettelijk niveau       | Huidige kwaliteit         | Ambitiekwaliteit          |
|----------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Luchtkwaliteit | Concentratie NO <sub>2</sub>  | 40,5 µg/m <sup>3</sup> | 20 – 22 µg/m <sup>3</sup> | 18 – 20 µg/m <sup>3</sup> |
|                | Concentratie PM <sub>10</sub> | 31,3 µg/m <sup>3</sup> | 21 – 22 µg/m <sup>3</sup> | 20 – 21 µg/m <sup>3</sup> |

Uit bovenstaande afbeeldingen blijkt dat er geen overschrijdingen van grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> plaatsvinden. Het blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> 18 tot 22 microgram/m<sup>3</sup> bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de huidige kwaliteit in 2010. Vanaf 2015 wordt voldaan aan de gebiedsambitie voor stikstofdioxide.

Uit de tabel blijkt voorts dat de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> 21 tot 22 microgram/m<sup>3</sup> bedraagt. Ook hiermee wordt voldaan aan de huidige kwaliteit in 2010. Vanaf 2015 wordt voldaan aan de gebiedsambitie voor fijn stof conform het profiel "wonen – buiten centrum".

De lagere concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in 2015 zijn het gevolg van de toepassing van schonere motoren en ingebouwde naverbrandingsystemen en filters.

De meest zuidelijk gelegen twee woningen vallen binnen de 50 meter zone van het gebiedstype “verkeersassen”. In dit gebiedstype gelden lagere ambities m.b.t. luchtkwaliteit. Voor dit gebiedstype wordt voldaan aan de ambitiekwaliteit.

#### *Conclusie*

Het voorgaande betekent dat wordt voldaan aan het wettelijke kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in de titel luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Daarnaast wordt er ook voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, omdat er in het plangebied en de directe omgeving geen grenswaarden worden overschreden.

### **5.5. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

#### *Relatie milieubeleidsplan*

Voor zowel het gebiedstype "wonen buiten centrum" als het gebiedstype "verkeersassen" wordt voor de externe veiligheidsindicatoren voldaan aan de ambitiekwaliteit.

#### *Conclusie:*

De risicokaart van de provincie Utrecht geeft geen risicobronnen aan die het plangebied beïnvloeden. De N225 is geen route voor gevaarlijke stoffen en er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er dan ook geen beperkingen aan de in hoofdstuk 4 beschreven ontwikkeling. Een verantwoording van het groepsrisico behoeft niet plaats te vinden.

## **5.6. Flora en fauna**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

#### *Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)*

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

#### *Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)*

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en).

Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

*Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)*

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ten behoeve van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd<sup>7</sup>. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van de gegevens uit Natuurloket. In het rapport wordt geconcludeerd dat de natuurwaarde van het gebied bovengemiddeld is, maar niet waardevol. Vervolgens is een aanvullende memo<sup>8</sup> opgesteld waarin enkele aspecten worden verduidelijkt.

Het is zeker dat er in het gebied broedvogels voorkomen. Het betreft echter algemene soorten zonder speciale beschermingsstatus. Uitvoering van de werkzaamheden buiten de broedperiode (15 maart – 15 juli) voorkomt verstoring van de aanwezige broedvogels.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk een aantal soorten beschermde zoogdieren voor. Deze soorten zijn echter opgenomen in de tabel met soorten waarvoor een algemene vrijstelling wordt verleend. Deze vrijstelling gaat alleen op als de activiteiten zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkeling. In het geval waar dit onderzoek betrekking op heeft is dat het geval.

Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, is het voor de realisatie van de herinrichting van het plangebied niet noodzakelijk ontheffingen aan te vragen in het kader van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Bovendien zullen de geplande werkzaamheden geen negatieve gevolgen veroorzaken voor nabij gelegen speciale beschermingszones in het kader van Natura2000.

*Conclusie:*

Het plangebied ligt niet in beschermingszone van de Ecologische Hoofdstructuur of Natura2000 gebied. De gegevens uit het natuurloket en de inventarisatie ter plaatse geven geen aanleiding

---

<sup>7</sup> Grootjans & De Rooij, Quickscan Flora en faunawet, locatie Middenlaan Doorn, juni 2008.

<sup>8</sup> Geofox Lexmond, Memo rapport flora en fauna, 17 december 2009.

om te veronderstellen dat er floristische waarden in het gebied voorkomen waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Er zijn derhalve geen beperkingen als gevolg van de soortenbescherming aan de ontwikkeling van het plan.

Ten behoeve van de vaststellingsprocedure in het voorjaar van 2012 heeft een actualisering<sup>9</sup> van het eerder uitgevoerde onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is tevens aandacht besteed aan huismussen en uilen. Geconcludeerd wordt dat het onderzoek de eerdere bevindingen ondersteunt en dat er geen huismussen of verblijfplaatsen van uilen zijn waargenomen. Dit levert dan ook geen belemmeringen op voor de planontwikkeling. Mogelijk zijn in enkele bomen verblijfplaatsen aanwezig van boombewonende vleermuizen. Het plan heeft echter geen invloed op deze potentieel aanwezige functies. Hetzelfde geldt voor eventueel aanwezige foerageer- en baltsfuncties.

Naar aanleiding een tussenuitspraak van de Raad van State, d.d. 27 maart 2013 met betrekking tot het vastgestelde bestemmingsplan heeft vervolgonderzoek<sup>10</sup> plaatsgevonden. In deze tussenuitspraak werd de gemeenteraad namelijk opgedragen c.q. in de gelegenheid gesteld aanvullend onderzoek te doen naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing.

Het plangebied en de directe omgeving is in de periode midden april - eind augustus 2013 onderzocht op vleermuizen. Het plangebied is conform het protocol vleermuizen van de Gegevensautoriteit Natuur onderzocht. Dit onderzoek bestond uit vijf bezoeken verspreid over de genoemde periode. Tijdens het veldonderzoek werden drie vleermuizensoorten waargenomen: gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk een gewone grootoorvleermuis.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

#### *Verblijfplaatsen (kraamverblijven / zomerverblijven)*

In het te slopen gebouw zijn géén kraam- of zomerverblijven van vleermuizen vastgesteld. Effecten van de plannen op dit type verblijfplaatsen zijn niet aan de orde.

#### *Foerageergebied*

Het plangebied zelf heeft functie als foerageergebied voor een klein aantal gewone dwergvleermuizen en laatvlieger. Vastgesteld is dat het geen essentieel foerageergebied betreft. De plannen hebben daarnaast géén invloed op de foerageermogelijkheden van gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

#### *Paarterritoria / paarverblijven*

In het te slopen bebouwing en de nabije omgeving zijn géén paarverblijven en/of paarterritoria vastgesteld.

---

<sup>9</sup> Geofox-Lexmond bv, Notitie actualisatie Quicksan Flora- en faunawet, 29 februari 2012.

<sup>10</sup> Buro Maerlant, Nader onderzoek vleermuizen, augustus 2013.

### *Aanbevelingen*

Daar voldoende is aangetoond dat er géén effecten op vleermuizen zijn te verwachten, kan de sloop van het gebouw en de nieuwbouw wat vleermuizen betreft probleemloos plaatsvinden.

Bij de werkzaamheden dient men echter rekening te houden met broedende vogels in het algemeen. Het broedseizoen van de meeste vogelsoorten valt in de periode half maart t/m augustus. Alle broedgevallen genieten (onafhankelijk van de periode) bescherming. Werkzaamheden in het broedseizoen zijn mogelijk indien zones waar de ingrepen plaatsvinden gegarandeerd vrij zijn van in gebruik zijnde nesten. Dit wordt bij voorkeur vastgesteld door een deskundige (ecoloog). Indien men vóór aanvang van het broedseizoen start met de werkzaamheden en bomen en beplantingen al zijn verwijderd en de bebouwing ongeschikt gemaakt is, zullen vogels het plangebied mijden.

## **5.7. Archeologie**

Op de beleidskaart van de gemeente Utrechtse Heuvelrug staat het huidige plangebied aangegeven als een terrein van middelhoge archeologische verwachting. Het volledige plangebied krijgt daarom de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4": gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en gebieden met een lage dan wel middelhoge verwachting zijnde sneeuw- en smeltwaterdalen. In de regels is gekoppeld aan de dubbelbestemming een regeling opgenomen, betreffende de wijze van omgaan met de aanwezige dan wel verwachte archeologische waarden bij bodemingrepen. Deze regeling komt neer op het volgende:

Voor bepaalde soorten werken (geen bouwwerken) geldt de vereiste van een omgevingsvergunning (artikel 3.3 Wro, voorheen aanlegvergunning). Dit betreft met name het uitvoeren van graafwerkzaamheden en het roeren en omwoelen van de grond dieper dan 30 cm. Voor dergelijke werken geldt voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting een oppervlakte-ondergrens van 1000 m<sup>2</sup>. Voor werken en werkzaamheden die kunnen worden aangemerkt als 'normaal beheer en behoud' is geen omgevingsvergunning nodig. De omgevingsvergunning kan pas worden verkregen, indien de archeologische waarden van de betreffende gronden niet worden aangetast. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient een rapport (archeologisch vooronderzoek) te overleggen waarin dit naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. In de regels is een dergelijke rapportageplicht ook opgenomen voor reguliere vergunningen. Hiervoor geldt dus eveneens een oppervlakte-ondergrens van 1000 m<sup>2</sup>.

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het huidige plangebied. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Rekening houdend met het gewijzigde bouwplan heeft medio 2010 een actualisatie van het rapport van dit bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

plaatsgevonden.<sup>11</sup> Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat de kans op het voorkomen van archeologische resten hoog moet worden geacht. Deze hoge verwachting is gerelateerd aan het verwachte voorkomen van een plaggendek. Dergelijke plaggendekken zijn in de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd ontstaan door het opbrengen van mest en plaggen om de bodem geschikt te maken voor landbouw. Bodems met een plaggendek kennen een hoge archeologische verwachting, omdat pre- en protohistorische resten onder het dek goed bewaard kunnen zijn gebleven.

Het inventariserend veldonderzoek dat vervolgens door middel van boringen is uitgevoerd, heeft uitgewezen dat er in het plangebied inderdaad vermoedelijk restanten van een plaggendek aanwezig zijn. Het booronderzoek heeft echter tevens aangetoond dat de bodemopbouw in een gedeelte van het terrein is verstoord. De omvang van deze bodemverstoring is volgens de gemeente echter op basis van dit booronderzoek niet aangetoond, aangezien dit vergraven gedeelte niet is onderzocht middels boringen. Derhalve bestaat er de mogelijkheid dat eventuele archeologische resten worden aangetast door de geplande bodemingrepen. Hierdoor is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" voor het gehele plangebied gerechtvaardigd. De huidige plannen zullen leiden tot een bodemverstoring met een gezamenlijk oppervlak dat kleiner is dan 1000 m<sup>2</sup>, als gevolg waarvan er geen archeologisch onderzoek vereist is.

#### *Conclusie*

Het huidige plangebied bevindt zich op een terrein van middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor terreinen met een dergelijke waarde is in het geval van bodemingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Volgens de huidige plannen gaan de geplande woningbouw en de overige werkzaamheden echter gepaard met een gezamenlijke bodemingreep die kleiner is dan 1000 m<sup>2</sup>. Derhalve is hiervoor een archeologisch onderzoek niet verplicht.

### **5.8. Milieuzonering**

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn:

---

<sup>11</sup> ADC ArcheoProjecten, rapport 1535, versie 2, 2010.

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter
- Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

Als er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan mogen de adviesafstanden met één afstandstap worden verminderd. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

De directe omgeving van het plangebied is aan de hand van het Geoloket en Google Maps Nederland gecontroleerd op de aanwezigheid van bedrijven. Ten zuiden van het plangebied ligt het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg (Korte Molenweg 3). In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is voor verpleeghuizen en/of ziekenhuizen een minimale afstand van 30 meter genoemd. De dichtstbijzijnde woning wordt op ongeveer 35 meter gebouwd van de bestemmingsgrens van het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de afstandscriteria van de publicatie bedrijven en milieuzonering voor het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg.

Op 13 oktober 2004 is aan het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg een revisievergunning verleend. In deze vergunning zijn geluidsvoorschriften opgenomen. Door de bestaande woning aan de Dorpstraat 3 is de toegestane geluidsruimte van het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg al ingeperkt. Gezien het feit dat de woning aan de Dorpstraat dichterbij de geluidsbronnen is gesitueerd, is het niet te verwachten dat de rechten van het Militair Revalidatie Centrum Aardenburg worden aangetast.

### *Conclusie*

De bedrijven in de directe omgeving van het plangebied liggen op voldoende afstand en zijn geen belemmering voor het plangebied.

## 5.9. Bomen Effect Analyse

Om te kunnen bepalen op welke wijze het plan goed ingepast kan worden in het gebied is een Bomen Effect Analyse <sup>12</sup> opgesteld.

Geconstateerd is dat aan het groen en met name aan de bomen al sinds langere tijd geen onderhoud meer is uitgevoerd. Dit heeft vooral in het bosachtige gedeelte ten noorden van de huidige villa tot een kwalitatieve achteruitgang geleid. Hierdoor hebben diverse bomen een matige tot slechte conditie, en is er sprake van problemen in de kroonstructuur. In sommige gevallen betreft dit bomen, die als gevolg van scheefstand of een ongunstige ontwikkeling enige impact op aangrenzende kavels (kunnen) hebben.

Op basis van de Bomen Effect Analyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- De geplande nieuwbouw houdt in, dat de hoeveelheid bebouwd oppervlak zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is er sprake van een gedeeltelijk nieuwe ontsluitingsweg, die ook door de boszone met een (half)verharding en fundering moet worden aangelegd. Inpassing van alle nieuwe elementen binnen het projectgebied en een inrichting passend bij de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande is niet mogelijk met behoud van alle bomen. Hiervoor is er niet voldoende ruimte. Eisen en randvoorwaarden vanuit stedenbouwkundig perspectief bepalen tevens de mogelijkheden tot indeling van het perceel.
- De herontwikkeling leidt vanuit boomtechnisch perspectief echter op een aantal punten tot duidelijke verbeteringen. Ten eerste moet hierbij naar de kwaliteit van het totale bestand gekeken worden. Door achterstallig beheer in de afgelopen jaren zijn veel bomen verwaarloosd en is er sprake van een geleidelijke degradatie. Vooral binnen de boszone, langs de perceelsgrenzen en bij de laanstructuur aan de Dorpsstraat zijn ingrepen en verbeteringen noodzakelijk. Dit houdt dus ook in, dat diverse bomen – los van de planvorming – geveld dienen te worden.
- In deze samenhang is het juist wenselijk, dat het perceel in de toekomst weer bewoond en beheerd wordt. Hierbij komt een duidelijke verbetering in beeld en uitstraling. De ontwikkeling in het kader van de Stichtse Lustwarande moet dit juist waarborgen. In het schetsontwerp zijn de waardevolle bomen en diverse struiken geïntegreerd. Nieuwe elementen – hagen, sierstruiken en diverse aan te planten bomen – zullen voor een betere ‘groene structuur’ van het terrein zorgen. Deze structuur zal zich in de komende jaren ontwikkelen en in de toekomst juist sterker worden.

---

<sup>12</sup> Copijn Boomspecialisten, Bomen Effect Analyse Middenlaan 1 te Doorn, juli 2010.

## 6. Watertoets

### 6.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de driestaps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

### 6.2. De waterbeheerder van het gebied

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is waterbeheerder in het plangebied. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer in het zuidelijk deel van de provincie Utrecht.

### 6.3. Beleidskaders waterbeheerders

#### *Vierde Nota Waterhuishouding*

De rijksoverheid hecht belang aan initiatieven voor een meer duurzaam stedelijk waterbeheer. Belangrijk onderdeel hiervan is de herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden. In de Vierde Nota Waterhuishouding wordt samenwerking tussen gemeenten, waterschappen en provincies gestimuleerd om te komen tot gemeenschappelijke visies en samenwerking voor duurzaam stedelijk waterbeheer.

#### *WB21*

In het rapport Waterbeheer 21e eeuw wordt geconstateerd dat klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking nopen tot een nieuwe aanpak in het waterbeleid. In

het rapport wordt een voorkeurstrategie uitgesproken voor het omgaan met water. Deze drie-trapsstrategie, vasthouden-bergen-afvoeren, is bedoeld om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen.

De drietrapsstrategie behelst het volgende:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in bodem en oppervlaktewater;
- Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd.
- Pas als de vorige opties te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij zeer extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

#### *Waterhuishoudingsplan Utrecht*

Dit derde waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Utrecht beschrijft wat de provincie tot 2010 wil bereiken op het gebied van waterbeheer. Belangrijke andere spelers zijn het Rijk, de waterbeheerders, de gemeenten en maatschappelijke organisaties. Het WHP is gebaseerd op de Wet op de waterhuishouding (Wwh). Volgens deze wet worden in het WHP de hoofdlijnen vastgelegd van het in de provincie te voeren beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Bij het opstellen van het WHP is rekening gehouden met het nationale beleid, zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) uit 1998. Waterschappen dienen bij het opstellen van hun waterbeheersplan, keur en peilbesluiten rekening te houden met het WHP. Waterbeheersplan, keur en peilbesluiten worden door gedeputeerde staten getoetst aan het WHP. Het WHP vormt ook het formele toetsingkader voor de gemeentelijke rioleringsplannen. De functiekaart in dit plan is de basis voor het ontheffingenbeleid ten aanzien van de gemeentelijke zorgplicht voor riolering. Op al deze manieren wordt gegarandeerd dat het beleid uit WHP doorwerkt in het operationele waterbeheer. Via de watertoets zal het provinciale waterbeleid zijn plaats vinden in ruimtelijke plannen.

Voor de Utrechtse Heuvelrug geldt als speerpunt voor verbetering van de waterhuishouding "afkoppelen en herstel infiltratie".

#### *Handboek Watertoets De Stichtse Rijnlanden*

Bij ingrijpende plannen (vanuit het water gezien) wordt de initiatiefnemer geacht het waterschap vanaf het begin van het planproces te betrekken. Voor minder ingrijpende projecten voldoet vaak een zogenoemd wateradvies van het waterschap (dus geen vooroverleg, afspraken document e.d.). Het waterschap kan alleen een gedegen wateradvies geven, indien zij voldoende informatie heeft. Aan de hand van een "checklist watertoets" kan de initiatiefnemer globaal bepalen of zijn plan de waterhuishouding raakt.

Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een plan met een gepland verhard oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup>, betekent dit dat het plan volgens de checklist mogelijk een waterbelang raakt.

#### 6.4. Situatie plangebied

Het gebied betreft een locatie van circa 8515 m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen aan de Middenlaan 1 te Doorn. Momenteel is op de locatie een woonhuis aanwezig.

Tabel 1: Lokale geo(hydro)logische situatie<sup>13</sup>

| <i>Diepte (m-mv)</i> | <i>Classificatie</i>                                     | <i>Geschatte doorlatendheid</i> |
|----------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 0 – 1,5              | Zand, matig fijn, licht humeus, licht siltig, bruingrijs | 2 à 3 meter/etmaal              |
| 1,5 – 2,5 *          | Zand, matig fijn, licht siltig, donkergeel               | 3 à 4 meter/etmaal              |

\* = Einde diepste boring

De grondwaterstand varieerde ten tijde van het verkennend onderzoek tussen de 1,55 en 1,85 meter beneden maaiveld. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van de planlocatie. Het noordelijk deel van de locatie ligt binnen de 100 jaarszone van de drinkwaterwinning in Doorn.

##### *Toekomstige situatie*

De locatie wordt in de nabije toekomst ontwikkeld. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en er zullen 4 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Door buRO zijn de huidige en de toekomstige (geraamde) verharde oppervlakten berekend<sup>14</sup> aan de hand van de bouwvlakken in het bestemmingsplan en de grootschalige basiskaart. Uitgangspunt is daarbij geweest dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de toegangsweg met halfverharding wordt uitgevoerd (circa 385 m<sup>2</sup>). De toegangsweg heeft derhalve geen invloed op de waterhuishouding.

Op basis van de berekening wordt geconstateerd dat, in het geval de bouwvlakken en erven volledig worden bebouwd, de toename van verhard oppervlak maximaal circa 595 m<sup>2</sup> zou bedragen.

#### 6.5. Overleg waterbeheerder

In november 2009 is in het kader van de watertoets overleg opgestart met HDSR. Voor plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak kleiner dan 250 m<sup>2</sup> stelt HDSR zich op het standpunt dat deze plannen geen belangrijke gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het voorliggende plan voldoet niet aan dit criterium. De wegverhardingen in het plan worden (evenals in de bestaande situatie reeds het geval is) als halfverharding gerealiseerd. Op deze wijze kan het hemelwater in de bodem infiltreren.

Momenteel is ter plaatse geen gescheiden rioolstelsel aanwezig. Dat betekent dat, ook al zouden op het terrein de voorzieningen worden getroffen voor een toekomstige gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater, voorsnag een versnelde afvoer van het regenwater zou plaats-

<sup>13</sup> MUG; kenmerk 6-503-03-01, 10 april 2008, De tabel is opgesteld aan de hand van de tijdens het veldwerk geboorde profielen.

<sup>14</sup> De berekening is voor het laatst uitgevoerd in december 2010 en weergegeven in paragraaf 6.5.

vinden. Dit overwegende, is besloten het hemelwater van de daken van de woningen te infiltreren in de bodem. Het vuilwater wordt gewoon afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan op deze wijze ten opzichte van de huidige situatie een positief effect heeft. In de huidige situatie wordt het hemelwater van het dak van de woning immers versneld afgevoerd naar het gemeentelijk riool. De facto levert het plan dan een verbetering op van 284 m<sup>2</sup> verhard oppervlak (oppervlak huidige villa), in plaats van een verslechtering van 595 m<sup>2</sup> (zijnde de oppervlakte van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken plus de aanduiding erf (879 m<sup>2</sup>) minus de oppervlakte van de bestaande bebouwing).

Mede gelet op de aanwezigheid in het noordelijk deel van het plangebied van een 100-jaarszone voor de drinkwaterwinning, zal het toepassen van uitlogbare materialen worden uitgesloten.

#### **6.6. Afweging en doorwerking in dit bestemmingsplan**

Het landelijk waterbeleid is erop gericht om het hemelwater zoveel mogelijk in te richten in de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren. Het hemelwater zal in het gebied volledig infiltreren in de bodem. Dit is in de regels van het bestemmingsplan niet vast te leggen. Datzelfde geldt voor het niet toepassen van uitlogbare materialen.

In de verkoopcontracten en bij de toetsing van de omgevingsvergunningen zal erop worden toegezien dat beide maatregelen worden nageleefd.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan zal door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. De kavels worden ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap uitgegeven. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de gemeente en de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst sluiten. Ook zal worden vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn. Het plan wordt financieel uitvoerbaar geacht.

Voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug zal de ontwikkeling van het bouwplan niet leiden tot financiële gevolgen.

### 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Historische context*

Om de maatschappelijke haalbaarheid af te tasten heeft de projectontwikkelaar op 7 september 2009 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze avond zijn panelen getoond waarop twee alternatieve plannen waren weergegeven (appartementengebouw en vrijstaande woningen). In beide varianten is rekening gehouden met het groene karakter van het gebied en worden de waardevolle bomen gespaard. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande inrit. De omwonenden kregen een formulier mee waarop zij hun oordeel over de plannen konden opschrijven. Na inventarisatie is gebleken dat verreweg de meesten kiezen voor de variant met de vrijstaande woningen. Deze variant is in dit bestemmingsplan opgenomen.

#### *Inspraakprocedure*

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Middenlaan 1' te Doorn vanaf 10 juni t/m 21 juli 2011 (6 weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder om inspraakreacties in te dienen. Dit is gepubliceerd op de gemeentepagina van De Kaap/Stichtse Courant en internet.

De terinzagelegging heeft geresulteerd in 2 inspraakreacties. De inspraakreacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in de "Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties" die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

### 7.3. Handhaving

De gemeente heeft een duidelijke taak in de vorm van het toezicht op de naleving van de publiekrechtelijke regelgeving zoals de bouw- en milieuregelgeving. Het herontwikkelen van de locatie is dan ook mede ingegeven door de wens om een goed beheersbare locatie te verkrijgen. Het nu voorliggende bestemmingsplan zal een belangrijk hulpmiddel zijn bij het bebouwen en gebruiken van de locatie, alsmede het toetsen en handhaven daarvan.

Daarnaast gelden enkele aandachtspunten die niet in dit bestemmingsplan kunnen worden geregeld.

#### *Geluid*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Of geluidsgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde van de woningen zijn gelegen is niet te beoordelen omdat het zogenaamde vrije kavels betreft. Dit onderdeel van de beleidsregel zal opgenomen worden in het hogere waarde besluit. Dit heeft gevolgen voor het ontwerp van de woningen. Bij de toetsing van de omgevingsvergunningen zal door de aanvrager aangetoond dienen te worden dat de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde van de woning worden gesitueerd.

Een bouwakoestisch onderzoek ter berekening van het binnenniveau (ter toetsing aan het Bouwbesluit) kan in het kader van dit bestemmingsplan eveneens nog niet worden aangeleverd. Ook dat kan pas wanneer er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### *Water*

Gelet op het gestelde in de waterparagraaf zal bij de toetsing van de omgevingsvergunning de infiltratie van hemelwater in de bodem, alsmede het niet toepassen van uitloogbare materialen, aan de orde komen.

#### *Duurzaam bouwen*

De beleidsdoelstelling voor woningen is een gemiddelde GPR Gebouw<sup>®</sup> score over de verschillende thema's van minimaal 7 en voor het thema energie minimaal een score 7. Daarnaast is het realiseren van nieuwbouw met een 25% scherpere EPC dan in het Bouwbesluit een doelstelling van het milieubeleid.

Deze aspecten kunnen niet met behulp van het bestemmingsplan worden afgedwongen. de afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar wordt gesloten.

## 8. Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro 2008

### 8.1. Algemeen

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 2008 is het voorontwerp bestemmingsplan "Middenlaan 1 te Doorn" aan de volgende instanties toegestuurd:

1. Provincie Utrecht

Dienst Ruimte en Groen

Afdeling Ruimtelijke Ordening (RO)

Postbus 80300

3508 TH Utrecht

2. VROM Inspectie

Regio Noord-West

Postbus 1006

2001 BA Haarlem

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Postbus 550

3990 GI Houten

4. Welstand en Monumenten Midden-Nederland

Postbus 115

3980 CC Bunnik

De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen genoemd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Het hoogheemraadschap adviseert positief over het plan. Het plan voldoet namelijk aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel".

Van bovenstaande instanties heeft alleen de provincie Utrecht een opmerking gemaakt. In de "Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties" is de reactie weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. De nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## **9. Regels en analoge verbeelding**

### **9.1. Algemeen**

De fundamentele herziening wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening (de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening) is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatie-model Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaarden. Het plan is aangepast aan de per 1 oktober 2010 te hanteren terminologie in verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **9.2. Analoge verbeelding**

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge bestemmingsplan een "plankaart". Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

### **9.3. Regels**

In het bestemmingsplan komen drie bestemmingen voor, te weten: "Tuin" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4), en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4" (artikel 5). Deze wijze van bestemming komt overeen met de wijze waarop de omringende percelen zijn bestemd.

De bestemming "Tuin" omvat het voorste deel van het terrein, alsmede op de aanwezige bosstrook en de beeldbepalende bomen op het terrein. Op deze wijze is de ligging aan de Stichtse Lustwarande vertaald in de bestemming. De stroken met bomen zijn door middel van een aanduiding "bos" op de verbeelding vastgelegd en daaraan is een specifieke regeling ter bescherming van de bomen gekoppeld. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, met het oog op het handhaven en ontwikkelen van de beeldkwaliteit van de in het gebied aanwezige bosstroken en solitaire bomen. Op deze wijze kunnen de aanwijzingen uit de Bomen Effect Analyse met betrekking tot het verwijderen van slechte bomen en het toevoegen van nieuwe bomen tot een kwalitatieve verbetering van de bosstroken leiden, waarbij tegelijkertijd de ontwikkeling van de woonkavels goed kan worden ingepast.

De aanduiding is afgeleid uit de Bomen Effect Analyse die door Copijn is opgesteld. Het betreft hier onder andere het gedeelte van het terrein ten noorden van de huidige villa waar aan het groen (en met name aan de bomen) al sinds langere tijd geen onderhoud meer is uitgevoerd. Dit heeft tot een kwalitatieve achteruitgang geleid, waardoor diverse bomen een matige tot slechte conditie hebben, en is er sprake van problemen in de kroonstructuur. Behoud van alle bomen is in combinatie met een duurzame inrichting niet zinvol. Daarom zal een aantal bomen

worden verwijderd en door middel van herplant zal de zone opnieuw worden ingericht. Dit geldt ook voor de zone langs de Dorpsstraat.

Overigens zijn er ook een beperkt aantal echt waardevolle beeldbepalende bomen die behouden dienen te worden. Deze bomen zijn eveneens aangegeven met de aanduiding "bos".

Bij de toepassing van bovenstaande regeling zullen burgemeester en wethouders de aanwijzingen uit de opgestelde Bomen Effect Analyse volgen. Hiertoe raadplegen zij desgewenst een deskundige.

Binnen de bestemming "Wonen" dienen de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak van de voorste drie woningen heeft een breedte van 11 meter en een diepte van 14 meter. Deze woning krijgen een maximale bouwhoogte van 9 meter. De goothoogte zal over 60 % van de lengte 3,5 meter mogen bedragen en over 40% van de lengte 6 meter mogen bedragen.

Het bouwvlak van de achterste woning wijkt hiervan af en heeft een breedte van 8 meter en een diepte van 18,5 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 5 meter.

De gebruikelijke regeling voor aanhuis gebonden beroepen en bedrijven, alsmede mantelzorg, is opgenomen. Deze regeling is conform de regeling zoals die is opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Doorn-Noord.

Per kavel is het mogelijk om een bijgebouw te realiseren met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, een hoogte van maximaal 4,5 meter en een goothoogte van maximaal 3,5 meter. De afstand tot naburige percelen zijn vastgelegd door een aanduiding "erf". De bijgebouwen mogen niet worden bewoond.

Iedere woning dient 2 parkeerplaatsen op eigen erf te krijgen.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" (artikel 5) is opgenomen om de eventuele archeologische waarden ter plaatse te beschermen.

## 10. Bijlagen

1. MAS architectuur, Ontwikkelingsvisie plangebied Middenlaan 1, Doorn, september 2010.
2. MUG ingenieursbureau, Verkennend bodemonderzoek t.p.v. Middenlaan 1 te Doorn, 10 april 2008.
3. BOOT organiserend ingenieursbureau, referentie P10-0362-003, 24 september 2010.
4. Munsterhuis Geluidsadvies, projectnummer 10.109, 11 oktober 2010.
5. De Milieudienst heeft de concentraties stikstofdioxide (5a) en fijn stof (5b) berekenend met het rekenmodel Geostacks van KEMA en DGMR.
6. Grootjans & De Rooij, Quickscan Flora en faunawet, locatie Middenlaan Doorn, juni 2008.
7. Geofox Lexmond, Memo rapport flora en fauna, 17 december 2009.
8. ADC ArcheoProjecten, rapport 1535, versie 2, 2010.
9. Copijn Boomspecialisten, Bomen Effect Analyse Middenlaan 1 te Doorn, juli 2010.
10. Principe-welstandsadvies van 5 oktober 2010.
11. Milieudienst Zuidoost-Utrecht, Milieuadvies, 14 januari 2011.
12. Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties.
13. Geofox-Lexmond bv, Notitie actualisatie Quickscan Flora- en faunawet, 29 februari 2012.
14. Nota zienswijzen bestemmingsplan Middenlaan 1 te Doorn.
15. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Middenlaan 1 te Doorn.
16. Buro Maerlant, Nader onderzoek vleermuizen, augustus 2013.