

Gemeente Doorn

**1^e Partiële herziening van het
bestemmingsplan Centrum**

Doorn, Amersfoort, Deventer

Stedebouwkundig adviseurs:
Dr. Ir. J. Bredenoord
Ir. G.Th.M. de Lange

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1	Besluit Gedeputeerde Staten	
1.2	Ontwikkelingen binnen het plangebied	
2.	EVALUATIE VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN CENTRUM	7
2.1	Bestemmingsplan Centrum	
2.2	Intensief ruimtegebruik, duurzaam bouwen	
2.3	Verblijfsklimaat en milieufactoren	
2.4	Aangepaste goothoogten en bouwhoogten	
2.5	Waterparagraaf	
2.6	Toepassing wet geluidhinder	
2.7	Samenvatting aangepaste doelstellingen	
2.8	Bodem	
2.9	Luchtkwaliteit	
2.10	Flora- en Faunawet	
2.11	Archeologisch onderzoek	
2.12	Beeldkwaliteitplan	
2.13	Welstandsplan	
3.	BESCHRIJVING, PER LOCATIE, VAN VERANDERINGEN EN GEPLANEDE ONTWIKKELINGEN Locaties a tot en met s	16
4.	WIJZIGINGEN OP DE PLANKAART	22
5.	TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	23
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
8.	OVERLEG EX ART. 10 BRO	37

VOORSCHRIFTEN

PLANKAART

C1^e-8.DRN

1. INLEIDING

1.1 Besluit Gedeputeerde Staten

Het 'Bestemmingsplan Centrum' is op 31 oktober 1995 vastgesteld door de gemeenteraad van Doorn.

Op 11 juni 1996 hebben gedeputeerde staten van Utrecht, afdeling RO, nr. 5343736/2446 dit bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd.

Goedkeuring werd onthouden aan:

de voorschriften:

- artikel 1, sub u, de zinsnede "juni 1995"; *(moet zijn oktober 1995)*
- artikel 6, lid 2, sub c; *(aan het toestaan van garagebedrijven in de categorieën 1 en 2 is goedkeuring onthouden)*
- artikel 13, lid f, de zinsnede "indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, danwel". *(is geen objectief criterium).*

de plankaart:

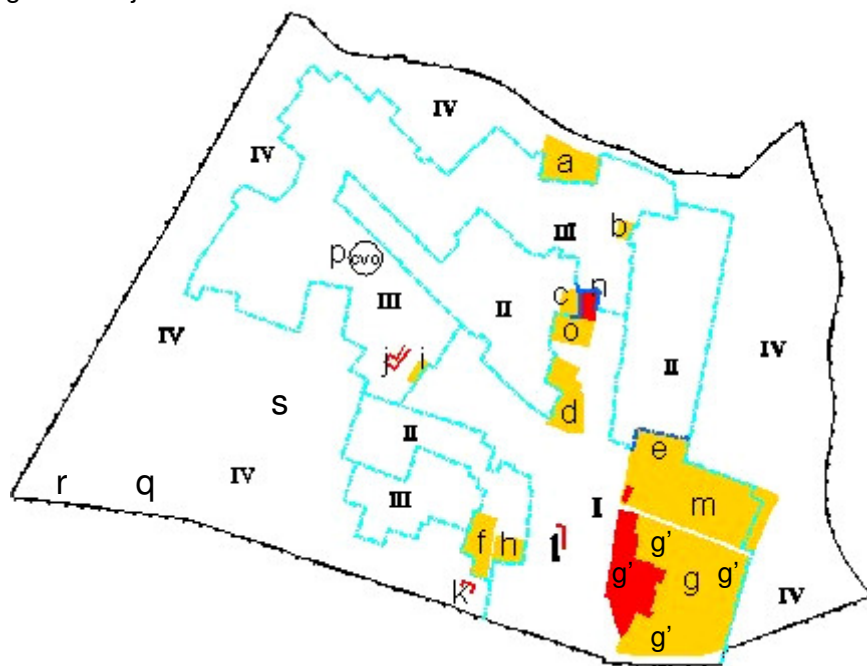
- de aanduiding "5." in de matrix op de plankaart voor deelgebied IV. *(heeft betrekking op de zijdelingse perceelsafstand, moet zijn 3 meter).*



Foto 1 Plein 1923

1.2 Ontwikkelingen binnen het plangebied

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er ontwikkelingen in gang gezet ten aanzien van enkele grotere bedrijven in het centrumgebied. Aan de orde is een beëindiging of een verplaatsing van bedrijven, enerzijds omdat een perspectief op lange termijn voor deze bedrijven binnen het dorpscentrum van Doorn ontbreekt en anderzijds omdat de betreffende gronden nodig zijn om hier nieuwbouw van woningen te realiseren. Immers slechts in het deelgebied Centrum Oost (locaties g, m en e) is het mogelijk een sterke impuls te geven aan de noodzakelijke dorpsvernieuwing door middel van nieuwbouw van woningen. Uiteindelijk zal de vitaliteit van het gehele dorp hiermee gediend zijn.



Kaart 1 De ligging van de locaties a tot en met s.

De plannen voor de locaties waar functieveranderingen gewenst of te verwachten zijn, bevinden zich allen in een verschillend stadium.

Het gemeentebestuur van Doorn heeft er voor gekozen om de diverse deelprojecten binnen het gebied van het bestemmingsplan in de context van de doelstellingen van het vigerende plan Centrum te bezien en van hieruit stedenbouwkundige voorschriften te genereren, die de meeste garantie bieden voor de totstandkoming van het gewenste toekomstige dorpsbeeld en de (woon)functies die daarbij horen.

Voorts is het gewenst de maximaal toegestane bouwhoogten te herzien. Uitgangspunt hierbij is dat er een betere garantie komt voor het behoud en de versterking van het gewenste dorpsbeeld zoals dit is omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Centrum.

De noodzaak tot intensief ruimtegebruik doet zich in Doorn specifiek gelden door de sterke beperkingen die uit ecologisch en landschappelijk oogpunt worden gesteld aan de uitbreiding van de bebouwde kom. Mede hierdoor wordt de gemeente Doorn genoodzaakt tot intensivering van het ruimtegebruik binnen de bebouwde kom. Middelen hiertoe zijn functiemenging, gebouwde parkeervoorzieningen en compacte bebouwing.

Om in verband met de centrale doelstelling gelijktijdig het dorpse karakter in stand te houden, is een ingewikkelde stedenbouwkundige en bouweconomische opgave ontstaan. Ook wordt er veel geëist van de bestuurlijke organisatie, daar de verplaatsing van de bedrijven naar een buiten het dorp te ontwikkelen bedrijventerrein aan de orde is. De planvorming voor een dergelijk terrein kent echter zijn eigen moeilijkheden en zijn eigen dynamiek.

Tevens is het noodzakelijk om de besluiten van Gedeputeerde Staten van Utrecht ten aanzien van het Bestemmingsplan Centrum te verwerken in deze 1^e Partiële herziening. In paragraaf 1.1. zijn die onderdelen van de voorschriften en plankaart aangegeven, waaraan goedkeuring werd onthouden. Deze onderdelen zijn in deze 1^e Partiële herziening aangepast of verbeterd opgenomen.

Daarnaast dienen de voorschriften van het bestemmingsplan te worden afgestemd op de aanpassingen van het Wetboek van Strafrecht. Op basis van dit laatste is door het gemeentebestuur van Doorn een lokaal prostitutiebeleid vastgesteld. Dit houdt voor het gehele gebied van het bestemmingsplan Centrum in dat seksinrichtingen niet worden toegestaan.

Voorts zijn enkele milieufactoren aan de orde. De kwaliteit van het openbaar gebied is van groot belang. Hierbij kan het bestemmingsplan slechts aanwijzingen geven. Het gemeentebestuur zal met een afgewogen ruimtelijk beheer en bij herinrichting van de openbare ruimte in de toekomst veel aandacht schenken aan de leefbaarheid en de (verkeers)veiligheid.

Ook is reconstructie van de bomenstructuur bij herinrichting wenselijk. In de toekomst is bij functieverandering met name binnen deelgebied I sprake van een gewijzigde parkeer- en verkeerssituatie. Bij de nieuwe woonfuncties, dient te worden geparkeerd op eigen terrein. Daar waar nieuw openbaar gebied wordt gemaakt, zal geen sprake mogen zijn van nieuwe doorgaande routes voor autoverkeer en kan slechts zeer beperkt worden toegestaan dat in het openbare gebied wordt geparkeerd. Dit laatste houdt in dat het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen (of andere vormen van gebouwde parkeervoorzieningen) dient te worden nagestreefd.



Foto 2 *De Dorpsstraat, rechts het plangebied.*

De gemeente Doorn heeft in september 2000 een onderzoek laten verrichten door DHV Milieu en Infrastructuur B.V. te Amersfoort naar de noodzaak voor dorpsvernieuwing. Uiteraard maakt het centrumgebied een belangrijk onderdeel uit van de rapportage "Doorn als een vitale gemeenschap in een bijzondere natuurlijke omgeving; Nota ISV; Visie en projecten" (september 2000).

Deze nota is opgesteld in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing en is bedoeld als basis voor afspraken met de provincie over toekenning van geld voor stedelijke vernieuwingsprojecten. De opgave voor Doorn is het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden om Doorn als een vitale gemeenschap te behouden binnen een bijzondere natuurlijke omgeving. In dit kader wordt gesteld dat verplaatsing van bedrijven uit het centrum mogelijkheden biedt voor woningbouw. In het Centrumgebied zijn drie locaties (kassencomplex, garagebedrijf, gemeentewerf) aangegeven waar in de toekomst woningen, onder andere voor senioren, kunnen worden gebouwd.

Andere belangrijke uitgangspunten van de Nota ISV zijn o.a. (voor zover van toepassing voor het plangebied Centrum):

- Herinrichting centraal kruispunt (kruising N 225 / N 227).
- Herontwikkeling bebouwing oostzijde Plein 1923.
- Diverse verkeersmaatregelen, waaronder de verbetering van de woonomgeving Doorn Noord.

In het jaar 2000 is eveneens het Groenbeleidsplan Doorn uitgebracht. Dit is een sectoraal beleidskader voor de lange termijn en voorziet in een totaalvisie op (het beheer van) het groen binnen de bebouwde kom.

Eén van de uitgangspunten is het behoud en de versterking van het Doornse "laanbomenprofiel". Dergelijke profielen komen ook in het gebied Centrum Noord veel voor. Ook in het echte centrumgebied zal het straatgroen en pleingroen in de toekomst een belangrijke rol vervullen om een gewenst ruimtelijk beeld en een aangename verblijfs sfeer te behouden, cq te versterken. In openbare ruimtes als pleinen alsmede in smalle dorpsstraten zijn vaak solitaire bomen of bomengroepen, soms op particulier terrein, van belang. In het centrumplan komen zowel te handhaven laanbomen als solitaire bomen en boomgroepen voor.

2. EVALUATIE VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN CENTRUM

2.1 Bestemmingsplan Centrum

In het Bestemmingsplan Centrum zoals dat is vastgesteld in 1995 zijn in de toelichting in hoofdstuk 2 de algemene doelstellingen met betrekking tot het centrumgebied aangegeven.

In het kort wordt hierna een overzicht gegeven van de belangrijkste hoofddoelstellingen van het plangebied.

- Een concentratie van centrumfuncties binnen een samenhangend centrumgebied blijft noodzakelijk binnen de daartoe aangegeven zonering. De kwaliteit van het centrum Doorn wordt blijvend bewerkstelligd door de verwevenheid van de verschillende functies. Zeker ook in het centrum is het noodzakelijk om appartementen voor senioren te kunnen bouwen, mede met als doel doorstroming te genereren binnen de woningvoorraad van dorp en regio.
- De inrichting van het openbaar gebied in het centrum geeft aan voetgangers een veilig verblijfsklimaat, loopafstanden tussen centrumfuncties blijven beperkt. De verkeerscirculatie wordt hierop afgestemd.
- Het centrumgebied moet het levende hart van Doorn blijven, een veilig en prettig winkelgebied, met een goede bereikbaarheid. De doorstroming op de Dorpsstraat en de Amersfoortseweg mag niet te veel worden belemmerd.
- De dorpse karakteristiek wordt ook in het centrum gehandhaafd, ondanks aanwezigheid van inbreidingslocaties. Rekening wordt gehouden met de parkeerbehoefte voor het centrum. Er dient bij nieuwbouw qua maat en schaal zoveel mogelijk te worden aangesloten op het bestaande karakter; daarbij wordt aandacht besteed aan plaatsing, vorm, goothoogte en gevelbreedte.
- De bereikbaarheid (o.a. bevoorrading) voor alle vervoermiddelen moet in het centrumgebied worden gehandhaafd. Hier is echter een potentieel knelpunt aanwezig in relatie tot de wens om een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied te kunnen realiseren.
- Het centrumgebied moet behouden blijven en versterkt worden voor wat betreft de woonfunctie. Het groene karakter (o.a. laanbomen) moet worden behouden en versterkt.

In verband met nieuwe inzichten omtrent ruimtegebruik, duurzaamheid, milieufactoren en waterbeheersing worden in de volgende paragraaf de doelstellingen daaromtrent uitgebreid ten opzichte van het bestemmingsplan centrum 1995.

2.2 Intensief ruimtegebruik, duurzaam bouwen

Het ontwikkelen van een verbeterde praktijk van intensief ruimtegebruik is op het moment van samenstellen van deze partiële herziening actueel, niet alleen in de steden, maar ook in de dorpen. De gemeente Doorn bevindt zich in een moeilijke positie omdat het sterk wordt beperkt in de ruimtelijke mogelijkheden vanwege het omringende waardevolle landelijke gebied. Omdat de uitgangspunten voor intensief grondgebruik ook in de dorpscentra zullen leiden tot relatief hoge investeringen, ontstaat er voor een gemeente als Doorn een moeilijke opgave. Voorts is er de behoefte om het parkeren van auto's in de openbare ruimte te reguleren om deze ruimten aantrekkelijker te maken voor winkelend publiek.

Omdat het beleid ook is gericht op het versterken van de woonfunctie in het centrumplan, is er een gevaar dat er een extra ongecontroleerde druk ontstaat op het parkeerpotentieel dat voor de publieke functies beschikbaar is.

Dit brengt met zich mee dat er bij de ontwikkeling van nieuwbouw sprake moet zijn van parkeervoorzieningen op eigen terrein. In verband met de beperkte capaciteit aan bouwgrond dient tevens te worden gestreefd naar de realisatie van gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen.

Bij realisatie van nieuwbouw op locaties die voor functieverandering in aanmerking komen wordt met name gestreefd naar toevoeging van woonfuncties. Hieraan is in Doorn het meest behoefte. De gewenste menging van functies blijft bestaan vanwege de reeds aanwezige bedrijfsfuncties en voorzieningen. Bij de totstandkoming van nieuwbouw is het in de regel mogelijk om te komen tot een combinatie met werkgelegenheid, mits die past in een centrumgebied, en milieufactoren niet belemmerend zijn voor de doelstellingen die voor de woonfuncties en het verblijfsgebied gelden.

Een intensief ruimtegebruik zal een belangrijke impuls geven aan het na te streven duurzame bouwen binnen het plangebied. Bij een verdere duurzame ontwikkeling zullen ook andere aspecten aan de orde moeten komen zoals integraal waterbeheer en ruimtelijke kwaliteit. Bij nadere uitwerking zal in overleg met de ontwikkelaars worden gerefereerd aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

2.3 Verblijfsklimaat en milieufactoren

Met de noodzakelijke verbetering van het verblijfsklimaat is reeds een aantal jaren geleden een aanvang gemaakt. Hier kunnen worden genoemd de herinrichting van de Kampweg en gedeelten van de Amersfoortseweg en de Dorpsstraat alsmede de realisatie van een winkelpassage tussen de Amersfoortseweg en het winkelgebied rond de locale vestiging van Albert Heijn. In de toekomst wordt een verdere herinrichting van overige openbare ruimten nagestreefd. Gedeelten van Dorpsstraat en Amersfoortseweg zullen, ondanks de stroomfunctie voor het verkeer, worden aangewezen als 30 km-gebied. Het

omringende gebied zal op den duur voor een groot deel worden ingericht als verblijfsgebied.

Enkele milieufactoren zijn bijzonder bepalend voor de kwaliteit van het centrumgebied. Hierbij wordt met name bedoeld op de aanwezigheid van veel en (zwaar) verkeer op de doorgaande routes Dorpsstraat en Amersfoortseweg, dit terwijl alternatieve routes ook in de verdere toekomst niet ter beschikking zullen komen. Daarbij komt nog dat enkele bestaande bedrijven in een te hoge hindercategorie zitten, waardoor er direct gevaar bestaat voor aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving en het verblijfsgebied in het centrum. Het beleid is er op gericht de bedrijven met een te hoge hindercategorie te verplaatsen naar een ander meer geschikt terrein.

2.4 Aangepaste goothoogten en bouwhoogten

Op de plankaart van het vigerende Bestemmingsplan Centrum zijn in een matrix, voor de verschillende deelgebieden de toegestane goothoogten aangegeven. Voor deelgebied I (winkeldomein) wordt een minimale goothoogte van 3 meter en een maximale goothoogte van 9 meter aangegeven. Mede gelet op de bestaande situatie waarin nog vele kleinschalige gebouwen voorkomen met lage goothoogten, ontstaat er bij nieuwbouw de kans dat er grote schaalverschillen ontstaan die niet passend zijn binnen de karakteristieke dorpsbebouwing van Doorn.

Voorts is in het bestemmingsplan Centrum geen maximale bouwhoogte aangegeven, waardoor in theoretische zin zeer volumineuze en hoge bebouwing tot stand kan komen, hetgeen zeker niet de bedoeling van het gemeentebestuur is geweest.



Foto 3 *De Amersfoortseweg*

Deelgebied I

In deze 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum, is in deelgebied I, de maximale goothoogte verlaagd van 9 meter naar 6 meter, om te voorkomen dat met name in smalle straten een zeer onrustig en onevenwichtig straatbeeld ontstaat dat niet past bij het dorpse karakter van Doorn. Bestaande gebouwen met afwijkende

maten kunnen blijven bestaan; dit is vastgelegd in de voorschriften. Tevens is in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de goothoogte te verhogen naar 9 meter. Hiervan kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt bij panden die grenzen aan bestaande gebouwen met een grotere goothoogte of bij panden die grenzen aan straten of plein met een ruim profiel.

Indien een ondergrondse parkeergarage wordt aangelegd, kan door B en W vrijstelling verleend worden om de goot- en bouwhoogte met 1m te verhogen, zie hiervoor ook de matrix op de plankaart.

Per geval zal worden bekeken of van deze vrijstellingsbevoegdheden gebruik kan worden gemaakt. Daarbij zal het advies van de welstandscommissie worden betrokken.

Op deze wijze kan nieuwbouw worden gerealiseerd met een wat grotere goot- en bouwhoogte, zonder dat daardoor bebouwing ontstaat die niet passend is in de karakteristieke dorpsbebouwing en sfeer van Doorn.

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt een maximum bouwhoogte ingevoerd. Deze is 3 meter hoger dan de voorgeschreven maximum goothoogte. Hierdoor kan in de praktijk, in de kap, een extra bouwlaag worden gerealiseerd. Tevens is voorgeschreven een kap met een dakhelling van ten hoogste 55 graden en ten hoogste 80 graden bij toepassing van een mansardekap. Ook dit is gedaan om eventuele nieuwbouw beter aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing. Een vrijstellingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om panden te voorzien van een plat dak.

Om de hiervoor genoemde maatregel door te kunnen voeren is de matrix op de plankaart aangevuld met een kolom "bouwhoogten" en een kolom "dakhelling".

De in het plan Centrum gegeven maximum maten voor de breedte van een woning of bedrijfsgebouw zijn in veel gevallen kleiner dan de werkelijk voorkomende gevelbreedten van vrijstaande, aanéén gebouwde woningen, bedrijfsgebouwen of voorzieningen. Bij de herinrichting van gebieden kan dit zeer belemmerend werken. Daarom wordt in deze 1^e herziening de mogelijkheid gegeven om, na vrijstelling van B en W, de voorgeschreven voorgevelbreedte aanzienlijk te verruimen.

Dit geldt voor alle deelgebieden, waarbij in deelgebied I, met meer geconcentreerde bebouwing, een grotere breedte mogelijk wordt gemaakt dan in deelgebied IV met meer open bebouwing.

Deelgebieden II, III en IV

In de deelgebieden III en IV wordt in deze 1^e partiële herziening een goothoogte aangehouden van maximaal 6 meter. Deze is gelijk aan die van het Bestemmingsplan Centrum. De bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 9 meter.

In deelgebied II is de maximaal toegestane goothoogte 4 meter. Deze is gelijk aan die van het Bestemmingsplan Centrum. De bouwhoogte is vastgelegd op maximaal 7 meter.

In alle deelgebieden is een kap voorgeschreven met een dakhelling van ten hoogste 55 graden en ten hoogste 80 graden bij toepassing van een mansardekap. Zie ook de matrix op de plankaart.

2.5 Waterparagraaf

De hydrologische situatie van Doorn Centrum als onderdeel van een groter systeem

Doorn is gelegen op de zuidelijke flank van de Utrechtse heuvelrug. De goed doorlatende hoge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug fungeren onder invloed van het neerslagoverschot als infiltratiegebied. Een deel van het water dat op de heuvelrug infiltreert, kwelt snel na de infiltratie weer op aan de voet van de Utrechtse heuvelrug op de overgang van de hoge en lagere zandgronden. In het stedelijk gebied van Doorn is er over het algemeen sprake van veel wegzijging van water. De infiltratie kan uiteenlopen van gemiddeld 0,5 tot 1 mm tot gemiddeld meer dan 1 mm per dag.

In de bebouwde kom van Doorn, gelegen op de rand van de heuvelrug, komt relatief weinig oppervlaktewater voor. Binnen het plangebied komt zelfs in het geheel geen oppervlaktewater voor. Het hemelwater van het verhard oppervlak wordt grotendeels afgevoerd via een gemengd rioolstelsel naar de zuiveringsinstallatie van Driebergen. Bij hevige neerslag vindt overstorting van hemelwater en vervuild water uit het rioolstelsel op het oppervlaktewater plaats, waarbij het overtollige water via de Gooijerwetering, de Langbroekerwetering en de Kromme Rijn wordt afgevoerd. In het kader van de basisinspanning worden maatregelen uitgevoerd om de vuilemissie uit het rioolstelsel te verminderen.

Vanuit de strategie om het water eerst vast te houden, vervolgens te bergen en als laatste af te voeren, wordt gewerkt aan het opstellen van een afkoppelplan. Ook op projectniveau zal steeds onderzocht moeten worden wat de mogelijkheden zijn om af te koppelen. Speerpunt voor duurzaam waterbeheer voor het centrumplan is derhalve het benutten van de afkoppelmogelijkheden.

Wateraanvoer naar de gronden grenzend aan de Heuvelrug is door het hellende karakter van het gebied niet of nauwelijks mogelijk.

De goed doorlatende hoge zandgronden van de Utrechtse Heuvelrug fungeren onder invloed van het neerslagoverschot als infiltratiegebied. Een deel van het water dat hier infiltreert, kwelt snel na de infiltratie weer op aan de voet van de Utrechtse Heuvelrug op de overgang tussen de hoge en lagere zandgronden. In het stedelijke gebied is er over het algemeen sprake van veel wegzijging van water. De infiltratie kan uiteenlopen van gemiddeld 0,5 tot 1 mm tot gemiddelden van meer dan 1 mm per dag.

Waterbeleid van de gemeente

De gemeente Doorn, verantwoordelijk voor de riolering en de ontwatering, heeft inmiddels een basisrioleringsplan (BRP) laten opstellen. Door Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor de afwatering en waterkwaliteit binnen het bestemmingsplangebied, is daarnaast een waterkwaliteitstoetsing uitgevoerd. Daaruit zijn aanvullende maatregelen gevolgd, welke in het genoemde basisrioleringsplan zijn opgenomen.

In deze Partiële herziening zijn toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Bij deze ontwikkelingen is aandacht vereist voor de waterhuishouding. De gemeente zal de waterbeheerders daarom om advies vragen bij de invulling van bouwlocaties.

Door het Hoogheemraadschap wordt aanbevolen om schoon regenwater van bijvoorbeeld dakvlakken af te koppelen van de riolering en te laten infiltreren in de bodem. Voor het opstellen van een afkoppelplan en mogelijk ook voor het daadwerkelijke afkoppelen heeft het Hoogheemraadschap een bijdrageregeling.

Gezien het belang van het infiltreren van het schone water in het centrumgebied is het ongewenst om bij aanleg van ondergrondse parkeergarages bronbemaling toe te passen. Vanuit het oogpunt van duurzaam waterbeheer is het gewenst om te kiezen voor een waterdichte afdichting van ondergrondse parkeergarages.

Verder vraagt het Hoogheemraadschap bij nieuwbouw aandacht voor het gebruik van duurzame materialen. Gebruik van onder andere zink en koper is, in verband met de emissie naar het water, niet gewenst.

Grondwaterstanden

Ten behoeve van de bouwlocaties Acacialaan (locatie m) het terrein van Kraan (locatie g) zijn de volgende twee meetgegevens van belang:

- * De gemiddelde diepte van het **grondwater bij Plein 1923** ligt op 4,40 m onder het maaiveld.
Dit betekend in N.A.P.-hoogten het volgende:
Het MV ligt op 8,36 m + N.A.P.
De grondwaterstand ligt dus op 3,96 m + N.A.P. (8,36 – 4,40)
 - * De gemiddelde diepte van het **grondwater de van Nagellaan** ligt op 2,05 m onder het maaiveld.
Dit betekend in N.A.P.-hoogten het volgende:
Het MV ligt op 5,86 m + N.A.P.
De grondwaterstand ligt dus op 3,81 m + N.A.P. (5,86 – 2,05)
- Het verschil in hoogte is dus 17 cm over een lengte van 485 meter.

Vertaling naar plankkaart en voorschriften

Teneinde het infiltreren van water mogelijk te maken is in artikel 5 Woondoeleinden lid 1.b, artikel 6 Gemengde Doeleinden lid 1.c, artikel 7 Bijzondere Doeleinden lid 1.b en artikel 8 Verkeersdoeleinden lid 1.a ook het toelaten van 'waterpartijen en infiltratie- en bergingsvoorziening' opgenomen.

In de beschrijving in hoofdlijnen, de artikelen 5.2, 6.2 en 7.2, wordt het streefbeeld voor een duurzaam watersysteem in het gebied in het kort gekarakteriseerd. De volgende elementen zijn genoemd:

- extra waterbergend vermogen met name door infiltratie in bodem;
- extra piekberging;
- zo veel mogelijk afkoppelen bij inbreiding en nieuwbouw;
- bij ondergrondse parkeergarages vindt geen bronbemaling plaats;
- bij inbreiding en nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.

2.6 Toepassing wet geluidhinder

In de wet geluidhinder is bepaald wat de maximale geluidsbelasting op de gevel van een gebouw mag zijn. Middels akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting op een bepaalde locatie minder is dan 50 dB(A). Akoestisch onderzoek hoeft niet te worden uitgevoerd indien de maximum snelheid op de omliggende wegen maximaal 30 km per uur bedraagt. Ook kan voor een locatie een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Daarbij heeft Gedeputeerde Staten op 3 april 1995 in antwoord op een verzoek van het college van B en W van Doorn, een beschikking afgegeven in het kader van de wet Geluidhinder voor de vaststelling van hogere grenswaarden dan de voorkeurswaarde. De beschikking heeft betrekking op totaal maximaal 60 woningen binnen het bestemmingsplan Centrum. Maximaal 10 woningen hiervan mogen een geluidsbelasting hebben van 67 dB(A). In vergelijking tot het vigerende bestemmingsplan Centrum zijn in deze 1^e Partiële herziening de potentiële bouwlocaties niet gewijzigd. De vastgestelde hogere grenswaarde blijft daarom van toepassing.

2.7 Samenvatting aangepaste doelstellingen

De oorspronkelijke doelstellingen van het centrumplan worden in grote lijnen gehandhaafd en daarnaast aangevuld.

Dit houdt in dat er hoge bestuurlijke prioriteit wordt gegeven aan de verplaatsing van bedrijfsactiviteiten. Daarbij zullen in het centrumgebied mogelijkheden worden benut om bouwcapaciteit te kunnen realiseren als toevoeging op de woningvoorraad. Zeker in het centrum is het noodzakelijk om appartementen voor senioren te kunnen bouwen, mede met als doel doorstroming te genereren binnen de woningvoorraad van dorp en regio.

De bouwhoogte wordt in deelgebied I beperkt om het dorpse karakter van Doorn zo goed mogelijk te beschermen. Voorgeschreven is een kap met een dakhelling van ten hoogste 55 graden en ten hoogste 80 graden bij toepassing van een mansardekap. Een grotere hoogte, of een platte afdekking is alleen bij vrijstelling mogelijk.

In de deelgebieden III en IV is de maximale goothoogte gesteld op 6 meter en in deelgebied II op 4 meter. Ook in deze deelgebieden mag de dakhelling niet steiler zijn dan 55 graden, of 80 graden bij toepassing van een mansardekap.

Bij herontwikkeling c.q. inbreiding dienen uitgangspunten te worden gehanteerd zoals duurzaam bouwen en intensief ruimtegebruik. Dit laatste houdt in dat er wordt gestreefd naar gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen bij nieuwbouw.

Een goed en duurzaam waterbeheer, met zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater en vasthouden van dit water in het plangebied, wordt nagestreefd. Om dit niet alleen te stimuleren, maar ook mogelijk te maken zijn de voorschriften aangevuld.

2.8 Bodem

Doorn is een zogenaamde ISV-projectgemeente (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). Dit betekent dat de provincie verantwoordelijke is voor de programmering en uitvoering van de bodemsanering. De provincie stelt hiertoe elke 5 jaar een programma op.

2.9 Luchtkwaliteit

In het onderzoeksrapport naar de luchtkwaliteit “Bestemmingsplan Centrum, gemeente Doorn”, opgesteld door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht, d.d. mei 2005, wordt de volgende conclusie getrokken:

In 2005 treden bij de kruising Dorpsstraat – Amersfoortseweg, overschrijdingen op van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{10} . Het aantal overschrijdingen van de dagnorm voor PM_{10} is langs de doorgaande wegen (N225 en N 227) hoger dan het maximaal toegestane aantal (tot maximaal 87 overschrijdingen bij de kruising).

In 2010 en 2015 treden geen overschrijdingen op van de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} . Het aantal overschrijdingen van de dagnorm PM_{10} is langs de doorgaande wegen (N225 en N 227) nog wel hoger dan het maximaal toegestane aantal, maar neemt af tot maximaal 59 keer in 2015 (bij de kruising).

De actualisatie van het bestemmingsplan, inclusief de realisatie van de al aangewezen, maar nog te ontwikkelen bouwlocaties levert geen negatieve bijdrage aan de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid voor locatie g, waarbij de meeste extra voertuigen worden verwacht, zou in 2005 slechts een marginale verslechtering opleveren van de luchtkwaliteit boven de grenswaarde. Bij realisatie in 2006 of later zal geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden

Binnen het plan bestaan geen mogelijkheden die een positieve bijdrage aan de kluchtkwaliteit kunnen leveren. Omdat het plan geen negatieve bijdrage levert, ondervindt het geen bezwaar inzake het Besluit luchtkwaliteit.

2.10 Flora- en faunawet

Door Royal Haskoning is, nr 2004a en 2004b, een Quickscan en een Ecoscan gedaan naar beschermde soorten aan de Acacialaan (locatie m). Aanvullend is door Van den Bijtel een onderzoek gedaan naar de natuurwaarden.

Geconstateerd wordt dat de gevolgen van het nieuwbouwproject voor de aanwezige beschermde soorten beperkt zullen zijn. Niettemin is het uitgaande van de in de Flora- en Faunawet vastgestelde zorgplicht, wenselijk de o.m. volgende maatregelen te treffen:

- Het aanbrengen van voorzieningen dat vleermuizen onder het dakbeschot kunnen wegkruipen, dan wel het ophangen van enkele vleermuiskasten.

- Het aanbrengen van enkele nestblokken of ingemetselde nestkasten die geschikt zijn voor het gebruik door wilde bijen, in het bijzonder de kauwende metselbij.

Bij de realisatie van de bestemming zullen deze maatregelen worden nagestreefd.

Locatie e en g is de laatste decennia altijd bebouwd geweest, in het gebied is veel verharding aangelegd. De kans op het aantreffen van beschermde soorten is daardoor zeer gering. Daarom is geen afzonderlijk flora- en fauna onderzoek verricht voor deze locatie.

2.11 Archeologisch onderzoek

Door Raap, Archeologisch adviesbureau, is in september 2004 ten aanzien van het bouwterrein Acacialaan (locatie m) de volgende aanbeveling gedaan:

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen, voor zover het de archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

In locatie e en g is de bodemopbouw, door de vele bouw- en verbouwactiviteiten die er hebben plaatsgevonden, verstoord. De kans op het aantreffen van intacte archeologische resten is daardoor uiterst gering. Ditzelfde geldt ook voor de andere in de 1^e herziening opgenomen locaties.

2.12 Beeldkwaliteitplan

Op 29 juni 2004 is door gemeenteraad het “Beeldkwaliteitplan Centrumgebied Doorn” vastgesteld.

Dit plan geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Bij het beoordelen van bouwplannen en bij de uitvoering van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte zal met deze richtlijnen rekening worden gehouden.

Het beeldkwaliteitplan heeft niet alleen een eigen status, maar is tevens opgenomen als (onderdeel van) het toetsende kader van de Welstandsnota. **1)**

2.13 Welstandsnota

Op 29 juni 2004 is door gemeenteraad, in het kader van de in 2003 herziene Woningwet, ook de “Welstandsnota Doorn” vastgesteld.

In deze nota wordt het welstandsbeleid van de gemeente Doorn omschreven. De nota dient als toetsingskader bij de beoordeling van, en het verlenen van, een bouwvergunning. **1)**

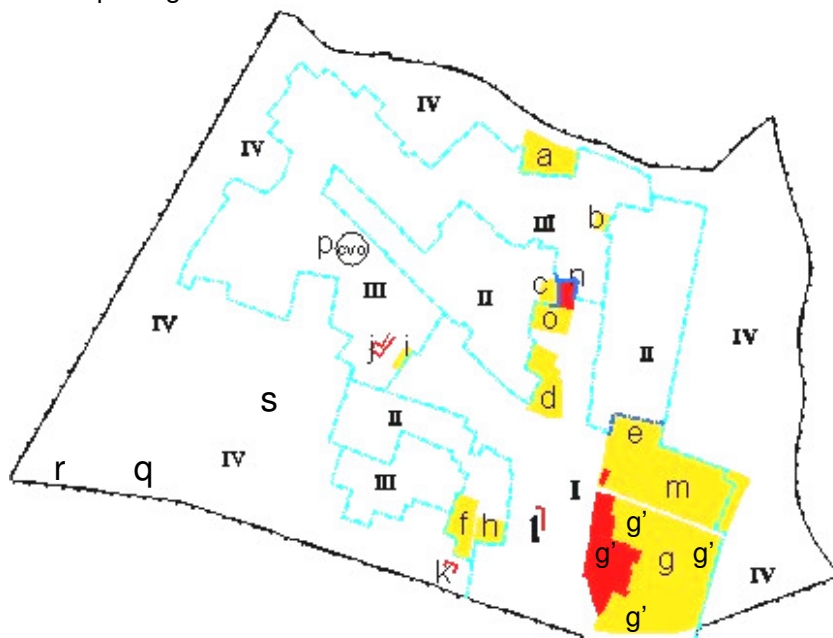
- 1)** *Opgemerkt moet worden dat het Bestemmingsplan vóór gaat op (bovenschikkend is aan) het Beeldkwaliteitplan én de Welstandsnota.*

3. BESCHRIJVING, PER LOCATIE, VAN VERANDERINGEN EN GEPLANEDE ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk worden verschillende ontwikkelingen en veranderingen ten opzichte van het Bestemmingsplan Centrum van 1995, beschreven en toegelicht.

De locaties waarop deze beschrijvingen van toepassing zijn, zijn met de letters a tot en met p op de plankaart aangegeven. Daarbij zijn de locaties a tot en met i gelijk aan de in het Bestemmingsplan Centrum aangegeven locaties. De locaties j tot en met s zijn toegevoegd.

De belangrijkste ontwikkelingen vinden plaats binnen de locaties g, m en e. Voor de overzichtelijkheid wordt onderstaand de volgorde a tot en met p aangehouden.



Kaart 2 De ligging van de locaties a tot en met s. Tevens zijn de grenzen van de deelgebieden I, II, III en IV aangegeven.

Locatie a. Willem de Zwijgerlaan.

Dit gebied is inmiddels ingevuld met woningen. Daardoor kan de wijzigingsbevoegdheid, zoals aangegeven op de plankaart van het Bestemmingsplan Centrum van 1995, vervallen.

Het gebied behoudt de bestemming Woondoeleinden.

De bouwgrens langs de Willem de Zwijgerlaan is gehandhaafd.

Locatie b. Amersfoortseweg (noordelijk gedeelte).

Voor dit gebied is inmiddels een bouwvergunning verleend. Daardoor kan de wijzigingsbevoegdheid, zoals aangegeven op de plankaart van het Bestemmingsplan Centrum van 1995, vervallen.

Het gebied krijgt de bestemming Gemengde Doeleinden en behoudt deels de bestemming Woondoeleinden.

De bouwgrens langs de Amersfoortseweg is gehandhaafd.

Locatie c. Heuvelweg.

De bestemming Gemengde Doeleinden wordt gehandhaafd.
De wijzigingsbevoegdheid voor dit deel van het bestemmingsplan komt te vervallen. De bouwgrens langs de Heuvelweg is gehandhaafd.
De aanduiding winkel (Amersfoortseweg 59) vervalt. De aanduiding gemeentelijk monument is aan de plankaart toegevoegd.

Monument

Amersfoortseweg 59-61 is opgenomen in het MIP, het monumenten inventarisatie project van de provincie Utrecht.
Deze villa is gebouwd tussen 1900 en 1910. De hoofdvorm en de detaillering zijn nog gaaf.
De villa is vrijstaand, heeft 1 en 2 bouwlagen en wordt afgedekt met een samengesteld schilddak.
De situering op de hoek van de Amersfoortseweg en de Heuvelweg is markant.

Locatie d. Amersfoortseweg.

Voor de gehele locatie komt de wijzigingsbevoegdheid te vervallen.
Het gebied behoudt de bestemming Woondoeleinden en Gemengde Doeleinden. Bouwvergunning is verleend.
De grens tussen de Woondoeleinden en de Gemengde Doeleinden is aangepast aan de bestaande situatie. De bouwgrenzen zijn gehandhaafd.

Locatie e. Van Bennekomweg, gemeentewerf.

Zodra de gemeentewerf aan de Van Bennekomweg is verplaatst naar een locatie buiten dit bestemmingsplan kan dit terrein worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het 'gat' in de bebouwingslijn aan de Van Bennekomweg kan daardoor worden hersteld.

Woningbouw op deze locatie moet, voor wat betreft bebouwingsbeeld, ontsluiting en het aanleggen van voet- en fietspaden, worden gezien in samenhang met de geplande woningbouw op locatie m, ten noorden van de Acacialaan. Locatie e wordt daarom toegevoegd aan deelgebied I.

Het bestaande aantal openbare parkeerplaatsen binnen het deelgebied moet gehandhaafd blijven.

Zie ook de toelichtingen op de locaties m en g.

Binnen de bestemming Bijzondere Doeleinden kunnen ook woningen worden gebouwd.

De bouwgrens langs de Van Bennekomweg is gehandhaafd.

Locatie f. Kerklaan, westzijde.

Dit gebied is ingevuld met woningen. Daardoor vervalt de wijzigingsbevoegdheid, gegeven in het plan Centrum.

De bouwgrens langs de Kerklaan is gehandhaafd.

Locaties Gebied tussen Amersfoortseweg, Plein 1923, Oude g en g' Woudenbergseweg, Dorpsstraat en Acacialaan

Zoals is aangegeven in de toelichting van het Bestemmingsplan Centrum bestaat er een samenhang tussen de locaties g, e en m. Dit is het gebied tussen de Dorpsstraat (gedeeltelijk), de Acacialaan, de achtertuinen van enkele woningen aan de Parklaan, en het gedeelte gemeentewerf aan de Van Bennekomweg.

In deze paragraaf wordt dit gebied als één samenhangend geheel beschreven. Zie ook de toelichtingen bij de locaties e en m.

In het gebied van locatie g ligt het bouwblok Plein 1923, oostzijde.

Dit in stedenbouwkundig opzicht gezien karakteristieke bouwblok maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke dorp. Langs Plein 1923 is de bebouwing voor dorpse begrippen tamelijk compact en aaneengesloten, met hoogten van maximaal circa drie bouwlagen.

De bouw- en goothoogten zijn in deze historische kern wisselend, naast hoge bebouwing komt laagbouw voor; variatie overheerst het straatbeeld.



Foto 4 *De Amersfoortseweg, gezien in noordelijke richting. Rechts op de achtergrond Plein 1923.*

De bestaande bebouwing langs de Van Bennekomweg (kleinere woningen, één à twee bouwlagen, kap), de Acacialaan (kleinere woningen, één à twee bouwlagen, kap) en de Dorpsstraat (gemengde bebouwing, meestal twee lagen met kap) is eveneens kenmerkend voor het dorp Doorn. Veel van deze bebouwing is in de eerste decennia van de twintigste eeuw ontstaan.

De achterterreinen van het bouwblok aan Plein 1923 worden gebruikt voor verschillende functies; zo zijn er achter de supermarkt parkeerplaatsen aangelegd voor het winkelende publiek. Aan de randen van het gebied bevinden zich woonbebouwing en enige winkels. Aan de Dorpsstraat is een garagebedrijf gevestigd met uitgebreide bedrijfsgebouwen op het binnenterrein. Dit garagebedrijf is niet meer passend in het kleinschalige dorpscentrum. Het benzineverkooppunt op de hoek van de Dorpsstraat en de Oude Woudenbergseweg is een dissonant in het dorpsbeeld.

Het gemeentelijke beleid is er op gericht om de genoemde bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied en op de hierdoor vrijkomende terreinen, woningbouw tot stand te laten komen.

Hiervoor is de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd. Voor het overige gebied is de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen. Hiervoor is de aanduiding g' opgenomen. Binnen dit gebied worden op korte termijn geen ingrijpende wijzigingen voorzien.

Monument

Van belang is een gemeentelijk monument, het pand Dorpsstraat 73, dat in 1855 werd gebouwd in de sfeer van de Stichtse Lustwarande. Zie foto 5.



Foto 5 De Dorpsstraat met het gemeentelijke monument, Dorpsstraat 73, en daarnaast het benzineverkoop punt.

Dorpsstraat 73 is opgenomen in het MIP, het monumenten inventarisatie project van de provincie Utrecht. Deze villa is gebouwd in de 'pleistergotiek of Tudorstijl'. De hoofdvorm, met wit bepleisterde baksteen en gietijzeren details, is nog redelijk gaaf.

Kenmerkend is de asymmetrische indeling van de gevels met een verticale geleding en de spitsboogvormige bovenlichten van de ramen en de deuren. Opvallend is ook het de hoek omgaande balkon, met een balustrade van gietijzer, dat steunt op ranke gietijzeren zuiltjes.

Toekomstperspectief.

De toekomstige ontwikkeling van dit 'bouwblok', locatie g, is gericht op het realiseren van nieuwe woonfuncties. Daarvoor zullen eerst de genoemde bedrijfsfuncties moeten worden beëindigd of verplaatst. Herontwikkeling van het gebied kan pas goed van de grond komen als, nagenoeg, het gehele binnenterrein daarvoor beschikbaar komt.

Voor de ontsluiting van het binnenterrein moeten enkele ontsluitingsweggetjes worden aangelegd, zonder dat het binnenterrein als 'sluipweg' kan worden gebruikt. Tevens moeten verbindingen voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) worden aangelegd tussen de Dorpsstraat / Oude Woudenbergsesweg en de Acacialaan.

Bij de herinrichting van het gebied zal met name aan de randen van het bouwblok, bij de vormgeving van de gebouwen, rekening moeten worden gehouden met het karakteristieke dorps- en bebouwingsbeeld van Doorn. Op het binnenterrein kunnen woningen met een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 9 m worden gebouwd. Eventueel mogen - na vrijstelling - woningen met

een goothoogte van maximaal 9 m en een bouwhoogte (nokhoogte) van maximaal 12 m worden gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen moeten op het binnenterrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het aanleggen van ondergrondse parkeergarages is toegestaan. 1) volgende pagina

1) Indien een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd kan middels het verlenen van een vrijstelling door B en W, de maximale goot- en bouwhoogte met 1 m worden verhoogd (dus tot 7, respectievelijk 10 meter).

Alleen in deelgebied I mag in dat geval, via een vrijstelling, een goothoogte van maximaal 10 m en een bouwhoogte van maximaal 13 m worden gerealiseerd. Zie ook de matrix op de plankaart. *****

De bouwgrenzen zijn aangepast aan het d.d. 22-2-2005 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde wijzigingsplan voor deze locatie.

Locatie h. Kerklaan, oostzijde.

Dit gebied is ingevuld met woningen. Daardoor vervalt de wijzigingsbevoegdheid, gegeven in het plan Centrum.

De bouwgrens langs de Kerklaan is gehandhaafd.

Locatie i. Kampweg.

Dit gebied is ingevuld met woningen. Daarom is de bestemming Bijzondere Doeleinden vervangen door Woondoeleinden.

De wijzigingsbevoegdheid, gegeven in het plan Centrum, is vervallen.

De bouwgrens langs de Kampweg is gehandhaafd.

Locatie j. Kampweg.

De bouwgrens is aangepast om plant technisch beter aan te sluiten bij de bestaande situatie.

Locatie k. Dorpsstraat.

De bouwgrens is aangepast om plant technisch beter aan te sluiten bij de bestaande situatie.

Locatie l. Ten noordwesten van de Thorheim passage.

De bouwgrens is aangepast om beter aan te sluiten bij de bestaande situatie. Ook is een deel van de locatie nu bestemd middels de bestemming Verkeersdoeleinden. Het betreft het deel wat nu openbare weg cq. parkeerplaats is.

Locatie m. Gebied ten noorden van de Acacialaan, tot aan (achtertuinen van woningen aan) de Parklaan.

In dit gebied was tot het begin van het jaar 2000 een verkooppunt van planten gevestigd met een daarbij behorend groot kassencomplex. Inmiddels is dit terrein in eigendom verworven door de woningbouwcorporatie die in Doorn is gevestigd. Gebied m grenst aan gebied e. Zie ook de toelichting op de locaties e en g.

De Acacialaan is een smalle eenrichtingsweg met bomen en parkeergelegenheid aan beide kanten.

Toekomstperspectief:

Door de woningbouwcorporatie wordt een plan voor de bouw van woningen opgesteld. In dit plan zal de bebouwingslijn aan de noordzijde van de Acacialaan, waarin nu nog 'gaten' zitten, worden gereconstrueerd. Deze inbreiding moet passen in het karakteristieke dorps- en bebouwingsbeeld van Doorn.

Ook in de gebieden g en e kunnen woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen moeten in dit gebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het aanleggen van ondergrondse parkeergarages is toegestaan. Zie ook de voetnoot 1) op pagina 20.

Locatie n. Vervallen.

Locatie o. Vervallen.

Locatie p. Kampweg 78.

Op 22 januari 2002 is het nieuwe vuurwerkbesluit van kracht geworden. Dit heeft consequenties gehad voor de milieuvergunning van 'Fixet', Kampweg 78 omdat daar consumentenvuurwerk wordt verkocht. Inmiddels is op 29 september 2004 aan de Fixet een nieuwe milieuvergunning verleend met kenmerk 449417, waarin onder meer de opslag van maximaal 9.000 kg consumentenvuurwerk wordt vergund. In de 1^e Partiele herziening is deze vergunning ingepast.

Op de plankaart is ter plaatse van Kampweg 78 de aanduiding 'CVO', ConsumentenVuurwerkOpslag, opgenomen. In de voorschriften is met betrekking tot de vergunde milieuvergunning de volgende passage opgenomen in artikel 5.1: 'opslag van ten hoogste 9.000 kilogram consumentenvuurwerk, uitsluitend binnen het als zodanig op de plankaart aangegeven perceel'.

Locatie q Middenlaan 1 (hoek Dorpsstraat)

Teneinde de sloop van de bestaande woning en de bouw van 8 appartementen mogelijk te maken is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zie artikel 11, Wijzigingsbevoegdheid gemeenteraad.

Het nieuw te realiseren gebouw bestaat 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. Het gebouw krijgt de maat van een herenhuis/villa. De appartementen worden ontsloten vanaf de Middenlaan. Geparkeerd moet worden op eigen terrein. Bestaande bomen moeten worden gespaard.

Locatie r Berkenweg 2 (hoek Dorpsstraat)

Voor de hoek Berkenweg – Dorpsstraat is een voorstel ingediend voor de bouw van 4 woningen. Na overleg is besloten toe te staan om, nadat de bestaande woning is afgebroken, op het perceel drie nieuwe woningen te bouwen. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid gemeenteraad opgenomen. Zie artikel 11 van de voorschriften.

Het bouwplan behelst de bouw van een twee onder een kap woonblok aan de Berkenweg en een vrijstaande woning die wordt georiënteerd op de Dorpsstraat. De dubbele woning sluit goed aan op de bestaande dubbele woningen aan Berkenweg. Alle woningen worden ontsloten vanaf de Berkenweg. Geparkeerd moet worden op eigen terrein. Bestaande bomen moeten worden gespaard.

Locatie s Hoek Gezichtslaan – Vita Novalaan

Op basis van het Bestemmingsplan Centrum van 1995 kunnen op deze hoek woningen worden gebouwd. Uit een bebouwingsstudie voor de invulling van dit terrein bleek dat de in 1995 aangegeven bouwgrenzen een goede verkaveling in de weg staan.

In deze Partiële herziening zijn daarom de bouwgrenzen op deze locatie, die liggen langs de Gezichtslaan en de Vita Novalaan, enkele meters verschoven.

De bestemming Woondoeleinden blijft gehandhaafd. Zie artikel 5 van de voorschriften.

4. Wijzigingen op de plankaart

De in hoofdstuk 3 omschreven veranderingen ten opzichte van het bestemmingsplan Centrum zijn op de plankaart van deze 1^e Partiële herziening van het Bestemmingsplan Centrum aangegeven.

De plankaart van deze herziening is getekend op een nieuwe kadastrale ondergrond van het centrum van Doorn. De bestaande bebouwing is daardoor vollediger weergegeven dan in het plan van 1995.

Voor het verkrijgen van een goed overzicht is het gehele plangebied van het plan van 1995 aangegeven, alsmede de incidenteel gewijzigde grenzen tussen de deelgebieden I, II, III en IV.

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting zijn per locatie de veranderingen beschreven. Op enkele plaatsen (locatie g, j, k, l en s) zijn de bouwgrenzen aangepast aan de feitelijke of gewenste situatie.

Voor de locaties e, m, q en r geldt de Wijzigingsbevoegdheid gemeenteraad. Zie artikel 11 van de voorschriften.

Bij de andere locaties is met een letteraanduiding verwezen naar het betreffende onderdeel van de plantoelichting.

In de matrix op de plankaart is per deelgebied niet alleen de maximum toegestane goot- en bouwhoogte en zijdelingse perceelsgrens aangegeven, maar ook de maximum dakhelling en de maximum voor-gevelbreedte van een woning of bedrijfsgebouw.

Ter verduidelijking zijn ook vrijstellingsmogelijkheden in de matrix ingeschreven.

De matrix op de plankaart behoort dus ook tot dat gedeelte van de plankaart dat wordt vastgesteld.

Op de plankaart is tevens het waterwingebied (100-jaars aandachtsgebied) aangeduid. Een groot deel van het noordwestelijke plangebied valt hieronder.

Gebleken is dat een heel klein gedeelte van de uiterste noordwest punt van het plan binnen het grondwaterbeschermingsgebied ligt. Dit gedeelte is op de plankaart aangegeven.

5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

Inleiding

Op deze 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum zijn ook van toepassing de voorschriften van het in 1995 vastgestelde Bestemmingsplan Centrum. Waar nodig zijn deze voorschriften aangevuld of veranderd. Ook zijn enkele passages vervallen omdat deze niet meer van toepassing zijn, of zijn vervangen door actuelere formuleringen.

Om onduidelijkheden te voorkomen zijn, ten behoeve van deze 1^e partiële herziening, de voorschriften genomen van het vigerende bestemmingsplan Centrum. De passages die op basis van deze 1^e partiële herziening komen te vervallen zijn ~~doorgestreept~~. De nieuwe gedeelten van de voorschriften zijn cursief geschreven en onderstreept.

Bij het beoordelen of bijvoorbeeld een bouwaanvraag past binnen het bestemmingplan kan dus dit nieuwe pakket voorschriften worden gehanteerd, mits rekening wordt gehouden met de doorgestreepte en toegevoegde onderdelen.

Van deze 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum worden dus alleen de doorgestreepte en cursief geschreven en onderstreepte gedeelten vastgesteld. De overige gedeelten zijn reeds vastgesteld in 1995.

Ditzelfde geldt ook voor de plankaart. Alleen de als zodanig aangegeven gedeelten, alsmede de matrix, vallen onder deze 1^e partiële herziening.

De andere gedeelten zijn in 1995 reeds vastgesteld.

In deze toelichting op de voorschriften worden de belangrijkste veranderingen, per artikel, toegelicht.

Artikel 1. Begripsbepalingen

De omschrijving van het begrip 'praktijkruimte' is niet meer actueel omdat deze ook mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld productie-gerichte ambachtelijke bedrijvigheid. In de plaats daarvan is opgenomen het begrip 'aan huis verbonden beroep' met een omschrijving die afkomstig is uit 'Op dezelfde leest 2' uitgegeven door het NIROV in 1996.

Ook is, om verwarring te voorkomen, het begrip detailhandel opgenomen

Teneinde in dit bestemmingsplan prostitutie en aanverwante bedrijvigheid te kunnen tegenaan is in artikel 14.2 en 14.3.e een daarop betrekking hebbend verbod opgenomen en zijn aan de begripsbepalingen toegevoegd de omschrijvingen van seksinrichtingen en raam-/straatprostitutie.

De artikelen 2, 3 en 4. Zijn niet veranderd.

Artikel 5. Woondoeleinden

In artikel 5.1.b werd aangegeven wat in verband met deze bestemming is toegelaten. Omwille van de duidelijkheid en gelijkkluidendheid is een nieuwe redactie opgesteld, welke voor zover mogelijk is toegesneden op het betreffende artikel en ook is toegevoegd, als lid 1.c, aan artikel 6 en als 1.b aan artikel 7.

Toegevoegd is dat binnen de bestemming Woondoeleinden (en ook binnen de andere bestemmingen) 'waterpartijen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen', mogen worden gerealiseerd, om uitdroging van het gebied en verlaging van de grondwaterspiegel tegen te gaan.

Aangezien er vraag is naar het bouwen van ondergrondse parkeergarages is deze mogelijkheid, als artikel 5.1.c, (en als 6.1.d en 7.1.c) toegevoegd, aan de doeleindenomschrijving(en).

Onder gebouwen mag een parkeergarage van beperkte omvang worden aangelegd. Een grotere parkeergarage kan alleen worden gerealiseerd op basis van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11.

De parkeernormen zijn geschrapt uit de beschrijving in hoofdlijnen en, op basis van de A.S.V.V. 2004 voorzien van een actuelere normering, als 'harde' voorwaarde opgenomen in de bebouwingsvoorschriften, artikel 5.3.q (en in 6.3.t en 7.3.o).

In de artikelen 5, 6 en 7 waren zinsneden opgenomen waaruit bleek dat 'bestaande gebouwen welke afwijken van het Bestemmingsplan Centrum' konden worden gehandhaafd. De daarop betrekking hebbende passages zijn geschrapt en vervangen door een eensluidende en vollediger tekst, in de artikelen 5.3.a, 6.3.a en 7.3.a.

In het bestemmingsplan Centrum van 1995 waren alleen bepalingen opgenomen over de goothoogte van gebouwen. Bepalingen over bouwhoogte ontbraken. Wel was een maximum dakhelling aangegeven. Hierdoor ontstond de mogelijkheid om bijvoorbeeld een woning met een goothoogte van 4 m te voorzien van een zeer forse kap. In deze kap zouden zeker nog enkele verdiepingen (woningen) kunnen worden ondergebracht. In smalle straten zou hierdoor de karakteristiek van Doorn kunnen worden aangetast. Daarom is in deze Partiële herziening naast een maximum goothoogte ook een maximum bouwhoogte aangegeven.

In de deelgebieden III en IV is de maximale goothoogte gesteld op 6 meter en in deelgebied II op 4 meter.

In deelgebied I is de maximale goothoogte verlaagd van 9 meter naar 6 meter, om te voorkomen dat met name in smalle straten een onrustig en onevenwichtig straatbeeld ontstaat dat niet past bij het dorpse karakter van Doorn.

Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om in deelgebied I de maximale goothoogte te verhogen van 6 naar 9 meter. Hiervan kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt bij panden die grenzen aan bestaande gebouwen met een grotere goothoogte of bij panden die grenzen aan straten of plein met een ruim profiel.

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is een maximum bouwhoogte ingevoerd. Deze is 3 meter hoger dan de voorgeschreven maximum goothoogte. Hierdoor kan in de praktijk, in de kap, een extra bouwlaag worden gerealiseerd.

Om de hiervoor genoemde maatregel door te kunnen voeren is de matrix op de plankaart aangevuld met een kolom "bouwhoogte" en een kolom "dakhelling".

Ten aanzien van de voorgevelbreedte van (al dan niet aaneen gebouwde) woningen en bedrijfsgebouwen kende het plan van 1995 beperkingen. Door middel van een vrijstelling zijn de mogelijkheid van het aaneen bouwen van gebouwen uitgebreid.

In artikel 1 was voor een praktijkruimte een begripsomschrijving opgenomen. Deze gaf een beperking voor de vestiging van bedrijvigheid. Om deze toch toe te kunnen staan, zonder dat hinder voor omwonenden ontstaat is de definitie voor een 'aan huis verbonden beroep' opgenomen en is artikel 5.4.a aangevuld. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om bij een woning een bedrijf uit categorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten toe te laten.

Artikel 5.5 is geschrapt.

Artikel 6. Gemengde Doeleinden

Artikel 6 is aangepast parallel aan artikel 5. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

De bepalingen (artikel 6.2.b deels en 6.2.c.) betreffende garagebedrijven en verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn geschrapt. In de plaats daarvan is de 'staat van bedrijfsactiviteiten' aangevuld met SBI-code 66.2 (personenauto's, fietsen motorfietsen e.d., categorie 2) en SBI-code 66.31 (benzine service stations zonder LPG, categorie 2).

Artikel 7. Bijzondere Doeleinden

Artikel 7 is aangepast parallel aan artikel 5. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Aangezien op basis van de artikelen 5, 6 en 7 ook woningen kunnen worden gebouwd zijn de daarop betrekkingen hebbende bepalingen in de voorschriften zoveel mogelijk aan elkaar gelijk gemaakt.

Artikel 8. Verkeersdoeleinden

Toegevoegd zijn mogelijkheden om eventueel ook binnen deze bestemming ondergrondse parkeergarages aan te leggen.

Artikel 9. Is niet veranderd.

Artikel 10. Is geactualiseerd.

Artikel 11. Wijzigingsbevoegdheid gemeenteraad

In het bestemmingsplan Centrum van 1995 waren de wijzigingsmogelijkheden beperkt tot de op de plankaart aangegeven Wijzigingsgebieden a tot en met i. Sinds 1995 zijn een aantal van deze gebieden bebouwd of zijn de plannen daarvoor in een gevorderd stadium.

Daarom zijn in deze 1^e Partiële Herziening alleen die locaties opgenomen waar naar verwachting nog gebruik gemaakt zal gaan worden van de Wijzigingsbevoegdheid gemeenteraad. Dit zijn de locaties e, m, q en r. Bij de andere locaties is met een letteraanduiding verwezen naar het betreffende onderdeel van de plantoelichting.

Artikel 11.2.e maakt het mogelijk om in wijzigingsgebied met locatienummer q, acht appartementen te bouwen. Tevens zijn in dit artikellid de voorwaarden genoemd waaraan het bouwplan en de toekomstige inrichting van het terrein moet voldoen.

In artikel 11.2.f wordt aangegeven waaraan moet worden voldaan om in wijzigingsgebied met locatienummer r, drie woningen te kunnen bouwen.

In artikel 11.2.g worden regels gegeven ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeergarages.

Artikel 12. Procedureregels bij wijziging door gemeenteraad, is geactualiseerd.

Artikel 14. Gebruiksbeplanning

In artikel 14.2 en 14.3.e wordt verboden om gebouwen of gronden te gebruiken voor seksinrichtingen en raam-/straatprostitutie. Deze regeling sluit aan op het desbetreffende beleid van de gemeente Doorn.

De artikelen 15 en 16. Overgangsbepaling en Strafbepaling zijn niet gewijzigd.

Artikel 17. Titel

De titel van het in 1995 vastgestelde 'Bestemmingsplan Centrum' blijft bestaan.

De hiervoor omschreven wijzigingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan dat de naam draagt van '**1^e Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum**'.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De staat van bedrijfsactiviteiten van het plan van 1995 blijft van kracht. In deze staat was reeds opgenomen SBI-code 68.21 (auto-reparatiebedrijven, exclusief plaatwerken, spuiten en tectyleren). Toegevoegd worden SBI-code 66.2 (personenauto's, fietsen motorfietsen e.d., categorie 2) en SBI-code 66.31 (benzine service stations zonder LPG, categorie 2).

De SBI-codes 68.21, 66.2 en 66.31 vormen samen een garagebedrijf. Op basis van artikel 6, Gemengde Doeleinden, is de vestiging van een garagebedrijf binnen het plangebied mogelijk.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor deze 1^e Partiële herziening van het bestemmingsplan is een integrale exploitatieopzet gemaakt, hoewel de exploitatie van de beschreven deelprojecten, inclusief het realiseren van de daarvoor benodigde infrastructuur, in principe in handen wordt gegeven van marktpartijen.

Tussen deze realisatoren en het gemeentebestuur worden waar mogelijk samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Daarin zullen de wensen en eisen van de het gemeentebestuur worden vastgelegd. De door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten worden verrekend met de realisatoren.

Uit de exploitatieopzet blijkt niettemin dat er een negatief saldo is voor de locaties Van Bennekomweg en de locatie Heuvelweg.

In de begroting van 2005 is de post 'reserve bouwlocaties' opgenomen. Deze post wordt gevoed uit winstgevende exploitaties. Verliesgevende exploitaties kunnen een beroep doen op deze reserve om uitvoering mogelijk te maken. Eventuele tekorten op deze post kunnen aangevuld worden door de algemene reserve.

Om in aanmerking te komen voor ISV-budget (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) dient er sprake te zijn van een tekort in de totale investeringskosten (grondexploitatie- en bouwexploitatiekosten). Het is de bedoeling dat de ISV-subsidies een bijdrage leveren aan de uitvoering van projecten die anders niet van de grond zouden kunnen komen. De provincie Utrecht kijkt dan met name naar elementen als:

- toevoeging van een substantieel aantal woningen.
- bijdrage aan gewenste woningdifferentiatie
- integrale kwaliteitsimpuls in het projectgebied
- huisvesting van doelgroepen

Kleine en eenzijdige projecten zullen naar alle waarschijnlijkheid niet hoog eindigen in de scorelijst van het provinciale uitvoeringskader.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak

Het voorontwerp van de 1^e Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum, heeft van 15 februari tot en met 15 maart 2002, op basis van de Inspraakverordening Doorn 1995, ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn reacties / bedenkingen ontvangen van:

- 1 **R.C. Blom en N.C. de Klerk, Acacialaan 27, 3941 JP Doorn. 14 maart 2002.**
- 2 **N. Puijk van Laar, Acacialaan 29, 3941 JP Doorn. 12 maart 2002.**
- 3 **Advocatenkantoor Faber, Parkstraat 10, 3581 PH Utrecht, namens 33 verontruste bewoners van woningen gelegen aan de Parklaan, Torenlaan, Bergweg, Oude Woudenbergsseweg en Acacialaan. 15 maart 2002.**

Onderstaand worden de ontvangen reacties kort samengevat, weergegeven en voorzien van een reactie van de gemeente Doorn.

- 1 **R.C. Blom en N.C. de Klerk, Acacialaan 27, 3941 JP Doorn. 14 maart 2002.**

- 1.1 De locaties m en e grenzen niet aan elkaar. De kavels Acacialaan 27 en 29 liggen tussen de locaties m en e in.

Reactie van de gemeente:

De kavels Acacialaan 27 en 29 liggen *in* locatie m. Op de plankaart is de grens tussen de locaties m en e duidelijker aangegeven.

- 1.2 Een geprojecteerde verbinding voor langzaam verkeer loopt door de achtertuinen van Acacialaan 27 en 29. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.

Reactie van de gemeente:

Voordat deze eventuele verbinding wordt aangelegd zal met betrokken grondeigenaren overleg worden gevoerd over aankoop van de benodigde gronden.

- 1.3 Maken bezwaar tegen de bouw van woningen met 5 bouwlagen in gebied m omdat daarvan onacceptabele schade zal worden ondervonden.

Reactie van de gemeente:

Door het college van B&W is besloten om in alle deelgebieden de maximale goothoogte te stellen op 6 m en de maximale bouwhoogte op 9 m. De bouw van woningen met 5 bouwlagen is dus niet meer mogelijk. Alleen in deelgebied I kan via een vrijstelling een goothoogte van maximaal 9 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m mogelijk worden gemaakt. Binnen de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11 is de mogelijkheid geschrapt om nog hoger te kunnen bouwen.

Voor alle deelgebieden geldt dat indien een ondergrondse parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, bij vrijstelling, de maximale goot- en bouwhoogte met 1 m mag worden verhoogd

(dus tot 7, respectievelijk 10 meter). Alleen in deelgebied I mag in dat geval, via een vrijstelling, een goothoogte van maximaal 10 m en een bouwhoogte van maximaal 13 m worden gerealiseerd.

Indien als gevolg van bepalingen van een bestemmingsplan schade wordt geleden, dan kan op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een beroep op schadevergoeding worden gedaan bij de gemeenteraad.

2 N. Puijk van Laar, Acacialaan 29, 3941 JP Doorn. 12 maart 2002.

- 2.1 Artikel 11.2.e.4 maakt het mogelijk woningen tot 5 bouwlagen te bouwen. Hierdoor komt perceel Acacialaan 29 in de schaduw te liggen, zeker bij een zijdelingse perceelafstand van 0 meter zoals in de matrix van de plankaart staat vermeld.

Reactie van de gemeente:

Zie de reactie bij 1.3.

Aangezien in de huidige situatie ook woningen op de erfgrens zijn gebouwd blijft, in deelgebied 1, de zijdelingse perceelafstand 0 meter.

- 2.2 Artikel 11.2.e.7 geeft aan dat door perceel 29 een langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd zonder dat betrokkene daarvan op de hoogte was.

Reactie van de gemeente:

Voordat een eventuele langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd zal met betrokken grondeigenaren overleg worden gevoerd over aankoop van de benodigde gronden.

3 Advocatenkantoor Faber, Parkstraat 10, 3581 PH Utrecht, namens 33 verontruste bewoners van woningen gelegen aan de Parklaan, Torenlaan, Bergweg, Oude Woudenbergseweg en Acacialaan. 15 maart 2002.

- 3.0.0 **Algemeen.** In dit schrijven van de 33 bewoners wordt onder meer gesuggereerd dat de gemeente lippendienst zou bewijzen aan projectontwikkelaars en holle phrases van hen zou overnemen. Ook zou de gemeente tendentieuze formuleringen gebruiken. De 33 bewoners eisen dat voorschriften en bepalingen in voor hen gunstige zin worden geherformuleerd.

Reactie van de gemeente:

De mogelijkheid tot inspraak wordt gegeven met de bedoeling om in goed overleg met betrokkenen, en dat zijn er meer dan de 33 bewoners, tot een voor alle partijen zo aanvaardbaar mogelijk plan te komen.

Onderstaand wordt ingegaan op de door de 33 bewoners gemaakte opmerkingen. Bij sommige opmerkingen wordt het gemeentelijke standpunt verduidelijkt. Een aantal opmerkingen zijn terecht, en het plan is naar aanleiding daarvan aangepast. Er blijven ook opmerkingen over waarbij in dit preadvies wordt

voorgesteld het voorontwerp bestemmingsplan niet aan te passen. Uiteindelijk beslist hierover de gemeenteraad eventueel Gedeputeerde Staten of de Raad van State.

- 3.0.1 **Hoogte van nieuwe woongebouwen.** Door de 33 bewoners wordt verondersteld dat flats van 5 bouwlagen met platte daken kunnen worden gebouwd. Men vindt dit niet passen in de dorpskern. Herstel van de huizenrij aan de Acacialaan ligt wel in de rede; bebouwing van het gebied tussen Acacialaan en de Parklaan niet.

Reactie van de gemeente:

Zie de reactie bij 1.3.

Het straatbeeld, dat bepalend is voor het dorpse karakter van Doorn, zal door nieuwbouw niet, of niet wezenlijk, worden aangetast of gewijzigd, omdat deze eventuele nieuwbouw vanaf bestaande wegen en lanen met aaneengesloten bebouwing, niet, of minder goed zichtbaar zal zijn. Vanaf wegen of lanen met vrijstaande woningen zal tussen de bestaande woningen door eventuele nieuwbouw ten dele wel zichtbaar kunnen zijn.

- 3.0.2 **Planschade.** Deze wordt geschat op miljoenen euro's.

Reactie van de gemeente:

Indien als gevolg van bepalingen van een bestemmingsplan schade wordt geleden, dan kan op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een beroep op schadevergoeding worden gedaan bij de gemeenteraad.

- 3.0.3 **Behoud en versterken dorpse karakter en oude bebouwingslijnen.**

Reactie van de gemeente:

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de karakteristieken van Doorn te behouden en waar mogelijk te versterken. Het voorliggende plan geeft vorm aan dit beleid. De mogelijkheid wordt daarin geboden om onder welomschreven voorwaarden en zonder dat daardoor het dorpse karakter, of oude bebouwingslijnen, wezenlijk wordt aangetast, woningen te bouwen. Nu worden enkele binnenterreinen benut voor functies (bedrijvigheid) die niet passen naast en tussen woningen. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze niet in een woonomgeving passende functies, te vervangen door woningen. Het plan geeft mogelijkheden ter verbetering, zonder dat daardoor het oorspronkelijke dorpskarakter wordt aangetast.

- 3.1.1+2 **Overige bedenkingen.** Deze 1^e Partiële herziening is deels een herziening ex artikel 30 WRO. Binnen welke termijn had moeten worden gereageerd?

Reactie van de gemeente:

In artikel 30 WRO wordt aangegeven dat de gemeenteraad binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan opstelt voor die onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden.

Echter, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum zijn enkele bedrijven in het centrumgebied beëindigd of verplaatst. Om herontwikkeling van deze locaties mogelijk te maken moet het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat een adequate juridische regeling van toepassing wordt. Om

te voorkomen dat kort na elkaar twee plannen voor ongeveer hetzelfde gebied in procedure worden gebracht is het artikel 30 WRO plan samengevoegd met de plannen voor de herontwikkeling.

3.1.3 Waarom is de **dakhelling, goot- en nokhoogte** nader bekeken?

Reactie van de gemeente:

In de toelichting op deze 1^e herziening is uitvoerig gemotiveerd waarom dit plan is opgesteld. Voor een antwoordt op deze vraag wordt daar naar verwezen.

3.1.4 Wat was in het oude plan (1995) de maximale **nokhoogte** en waarom is een **vrijstelling** tot 12 m opgenomen?

Reactie van de gemeente:

In het plan van 1995 was, blijkens de matrix op de plankaart, geen nokhoogte opgenomen. In Artikel 2.2. van de voorschriften van dat plan staat vermeld:

“Van een gebouw, waarvoor de maximum goothoogte en geen maximum hoogte is bepaald, mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en die terugvallen onder hoeken van 55° en, indien met een mansardekap wordt afgedekt, onder een hoek van 80° met de horizon.”

Rekening houdend met het hiervoor geciteerde artikel 2.2 kunnen, op basis van het plan van 1995, gebouwen worden gebouwd met een zeer hoge kap. Deze mogelijkheid voor het bouwen van gebouwen met een hoge kap is ook van toepassing in alle bestaande bouwgrenzen (rooilijnen). Het dorpse karakter van Doorn kan daardoor ernstig worden aangetast. Daarom is deze mogelijkheid in dit nieuwe plan vervangen door voorschriften die beter inspelen op het behoud van de karakteristieken van Doorn.

In deelgebied I (hieronder vallen de locaties e, g en m) was, in het plan van 1995, bij recht een goothoogte toegestaan van maximaal 9 m. In de 1^e Partiële herziening van het bestemmingsplan Centrum is de maximum goothoogte teruggebracht naar 6 m en is een maximum bouwhoogte van 9 m aangegeven met een maximum dakhelling van 55°. Aangezien in het centrum van Doorn reeds enkele gebouwen staan met een hogere gootlijn is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om de goothoogte te verhogen tot 9 m en de bouwhoogte tot 12 m. Hiervoor kan met toepassing van een binnenplanse vrijstelling, bouwvergunning worden verleend. Het is dus niet zo dat op een gebouw met een goothoogte van 6 m zonder meer een bouwhoogte van 12 m kan worden toegestaan.

Zie ook de reactie bij 1.3.

- 3.2.1 **Bedenkingen.** Voorgesteld wordt (pagina 4, regel 6 en 7) het begrip 'nodig' in de zin 'omdat betreffende gronden nodig zijn om hier nieuwbouw van woningen te realiseren' te vervangen door het begrip 'wenselijkheid'. Geconstateerd wordt dat er in Doorn behoefte is aan gronden voor nieuwbouw van woningen.

Reactie van de gemeente:

De 33 bewoners constateren dat in Doorn behoefte is aan nieuwe woningen. In het beleidsprogramma Doorn 2002 – 2006 staat vermeld:

“Naast het bouwen van woningen in de particuliere sector op de in het centrum vrijkomende terreinen, zal bijzondere aandacht gegeven worden aan de bouw van woningen voor jongeren en starters. De gemeentewerf zal na vertrek naar het Pluimveeterrein gereserveerd worden voor sociale woningbouw”.

Het begrip 'nodig' wordt daarom niet vervangen. Het tekort aan woningen blijkt uit de notitie 'Kernvoorraad', januari 2001.

- 3.2.2 Hoe ziet het toekomstige **dorpsbeeld** van Doorn eruit. Welke (woon)functies horen daarbij. Pagina 4, laatste alinea.

Reactie van de gemeente:

In de toelichting op deze 1^e herziening en het bestemmingsplan van 1995, is antwoord gegeven op de vraag hoe het toekomstige dorpsbeeld er uit moet komen te zien. Uit de brief van de 33 bewoners blijkt dat zij hiermee instemmen. Nadere uitleg is daarom achterwege gelaten. Nieuwe functies die niet bij het wonen behoren, bijvoorbeeld omdat die milieuhinder kunnen opleveren, zijn niet toegestaan. Onder woonfuncties wordt verstaan woningen op de begane grond en woningen in gestapelde vorm (appartementen met lift). Ook aan deze laatste woonvorm is, gezien de vergrijzing, behoefte.

Het toekomstige dorpsbeeld krijgt nadere invulling in het op te stellen Beeldkwaliteitplan.

- 3.2.3 Pagina 5, 2^e alinea. Zijn functiemenging, gebouwde parkeervoorzieningen en compacte bebouwing de enige 3 middelen om tot **intensivering** van het ruimtegebruik te komen of de enig wenselijke of haalbare?

Reactie van de gemeente:

Genoemde middelen, die ook door de Rijksoverheid worden gestimuleerd (zoals bijvoorbeeld nota's van het ministerie van VROM over Intensief Ruimtegebruik) zijn goed bruikbaar om tot intensivering van ruimtegebruik te komen. Indien ook andere middelen worden aangedragen zal daar serieus naar gekeken worden. Deze 1^e herziening verzet zich er niet tegen om ook andere, praktisch bruikbare, middelen in te zetten.

- 3.2.4. Pag. 5, 7^e alinea. Waarom bij **functieverandering** gewijzigde parkeer- en verkeerssituatie?

Waarom bij nieuwe woonfuncties **parkeren** op eigen terrein?
Wanneer en waarom is daartoe besloten?

Reactie van de gemeente:

De parkeerbehoefte is afgestemd op de functie. In de voorschriften is aangegeven welke parkeerbehoefte is aangehouden voor welke functie. Deze zijn gebaseerd op landelijke / provinciale normen (ASVV).

Nieuwe woningen moeten op eigen terrein kunnen parkeren omdat anders elders, bijvoorbeeld in de omliggende straten, geparkeerd gaat worden. Aangezien deze normen in dit plan zijn opgenomen wordt hierover bij de vaststelling van het plan in de gemeenteraad ook besloten. Zie ook de reactie bij 3.2.15.

3.2.5 Pag. 7. Geen vragen.

3.2.6 Pag. 8. Wat betekent de volzin: Een **intensief ruimtegebruik** zal een belangrijke impuls geven aan het na te streven duurzaam bouwen binnen het plangebied?

Reactie van de gemeente:

Intensivering is een belangrijke eerste aanzet tot duurzaam bouwen, dit blijkt ook uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen zoals in het vervolg van pagina 8 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven. De gemeente Doorn staat hier positief tegenover. Een gemeentelijke notitie 'Duurzaam Bouwen' is in voorbereiding.

3.2.7 Bij **intensief ruimtegebruik** verwachten de 33 bewoners een lagere woningdichtheid dan 50 woningen per ha.

Reactie van de gemeente:

Zie ook reactie 3.2.3 en 3.2.6. De gemeente ziet geen aanleiding nu een maximum dichtheid te noemen. De intentie is te komen tot duurzaam bouwen.

3.2.8 Pag. 10, 2^e alinea. Voor de 33 bewoners is het onduidelijk waarom hier benadrukt wordt dat '... een nog grotere **goot- en bouwhoogte** mogelijk is ...'.

Reactie van de gemeente:

Betreffende zinsnede is een onderdeel van die toelichting en is niet vetgedrukt of anderszins benadrukt.

Zie ook de reactie bij 1.3. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft hogere bebouwing is vervallen is genoemde alinea daarop aangepast.

3.2.9 2^e alinea op pagina 10 verwijderen. Betreft wijzigingsbevoegdheid om, onder voorwaarden, **hoger te kunnen bouwen**.

Reactie van de gemeente:

Komt inhoudelijk vrijwel overeen met reactie op 1.3 en 3.0.1. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

Zie ook de reactie bij 1.3. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft hogere bebouwing is vervallen is genoemde alinea daarop aangepast.

3.2.10 Maak een **plat dak** onmogelijk omdat dit niet in het dorpsbeeld past.

Reactie van de gemeente:

In het plan centrum is een kap verplicht (artikel 5.3.b). Vrijstelling tot plat is mogelijk (artikel 5.4.d). In de 1^e herziening wordt deze regeling niet gewijzigd.

Een gebouw kan, na vrijstelling, plat worden afgedekt. Het schrappen van artikel 5.4.d heeft weinig effect omdat bij een maximum dakhelling van 55° ook een helling van bijvoorbeeld 3° mogelijk is als natuurlijk afschot van een 'plat' dak.

3.2.11 In de **samenvatting** geen nieuwe uitgangspunten enz. opnemen.

Reactie van de gemeente:

De door de 33 bewoners aangehaalde eerste zinsnede ('... in het centrum alle mogelijkheden zullen worden benut om bouwcapaciteit te kunnen realiseren') volgt uit paragraaf 2.2.

De onderbouwing van de tweede aangehaalde zinsnede ('Zeker in het centrum is het noodzakelijk om appartementen voor senioren te kunnen bouwen') zal worden toegevoegd in paragraaf 2.1.

3.2.12 **Vrijstelling** alleen bij noodscenario's mogelijk maken.

Reactie van de gemeente:

Vrijstellingen zijn eventuele afwijkingen van wat bij recht is toegestaan. Aan iedere beslissing om een vrijstelling te verlenen ligt een (ruimtelijke) afweging ten grondslag. Het college van B en W neemt een beslissing over een verzoek tot vrijstelling.

3.2.13 Dat **bouwhoogte** wordt beperkt is eufemisme.

In feite wordt voorgesteld de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden te schrappen.

Reactie van de gemeente:

Ten opzichte van het plan van 1995 wordt de bouwhoogte wel degelijk beperkt. Zie de reactie bij 1.3.

Indien vrijstellingsbevoegdheden worden geschrapt, zoals de 33 bewoners graag willen, dan worden de bouwmogelijkheden ten opzichte van het plan van 1995 ingeperkt.

Met deze 1^e herziening worden bouwmogelijkheden die bij recht waren toegestaan in het plan van 1995 ingeperkt en vervolgens via een vrijstellingsbevoegdheid, deels teruggegeven. De in het plan van 1995 toegestane goothoogte wordt ingeperkt. Door het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid (en het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid, zie 1,3) wordt voorkomen dat alsnog zeer hoog kan worden gebouwd en dat bebouwing ontstaat die het dorpsbeeld zou kunnen aantasten.

3.2.14 Heeft betrekking op de **matrix** die ook wordt vastgesteld.

Reactie van de gemeente:

Zie het gestelde onder 3.2.13.

3.2.15 Wanneer en door wie is gevraagd naar ondergrondse **parkeergarages**?

Reactie van de gemeente:

In Doorn zijn reeds ondergrondse parkeergarages bij woningen gerealiseerd. Om te voorkomen dat bijvoorbeeld bij de verbouw van een villa in enkele appartementen op de openbare weg wordt geparkeerd of dat bomen moeten worden gekapt is de mogelijkheid opgenomen tot de bouw van ondergrondse parkeergarages. De parkeerdruk in het centrum neemt toe, een oplossing zou kunnen zijn het bouwen van een ondergrondse parkeergarage. Bovendien neemt het autobezit en autogebruik toe en daarmee de behoefte aan parkeerruimte.

In de voorschriften zijn parkeernormen aangegeven. Bij nieuwbouw moet hieraan worden voldaan. Indien aan de

berekende parkeerbehoefte niet kan worden voldaan, bijvoorbeeld omdat het betreffende erf daarvoor te klein is of niet geschikt, dan is het mogelijk een parkeergarage aan te leggen. Het bouwen van ondergrondse parkeergarages is geen verplichting, maar een mogelijkheid om het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Daarmee wordt voorkomen dat omliggende straten worden belast met geparkeerde auto's van mensen die elders wonen.

3.2.16 Vragen over de **bouwhoogte**.

Reactie van de gemeente:

Zie het voorafgaande.

3.2.17 Opmerkingen over de **bouwhoogte**.

Reactie van de gemeente:

Zie het voorafgaande.

3.2.18 De gemeenteraad wordt gevraagd, met een beroep op de **verkiezingspropaganda**, uiterst terughoudend om te gaan met de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie van de gemeente:

Zie de reactie bij 1.3.

Met deze 1^e herziening worden bouwmogelijkheden die bij recht waren toegestaan in het plan van 1995 ingeperkt en vervolgens via een vrijstellingsbevoegdheid, deels teruggegeven. De in het plan van 1995 toegestane grote bouwhoogte wordt ingeperkt. Door voorwaarden te stellen aan de vrijstellingsbevoegdheid wordt voorkomen dat alsnog zeer hoog kan worden gebouwd en dat bebouwing ontstaat die het dorpsbeeld zou kunnen aantasten. Doordat wat vroeger bij recht mogelijk was nu ten dele via een vrijstellingsbevoegdheid mogelijk te maken hebben Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid gekregen om nieuwe bouwplannen zorgvuldig te toetsen. Daarmee kan worden voorkomen dat bebouwing wordt gerealiseerd die het karakteristieke dorpsbeeld zou kunnen aantasten of dat belangen van 'zittende' bewoners of bedrijven in onevenredige mate worden geschaad.

3.2.19 Wat zijn de **artikelen 11.2.e**, 1 tot en met 10?

Reactie van de gemeente:

Genoemde onderdelen, van artikel 11, Wijzigingsbevoegdheid van de gemeenteraad, worden als gevolg van het gestelde in de reactie bij punt 1.3, geschrapt, herschreven of ingekort.

3.2.20 Vragen over toepassing **Wet Geluidhinder**.

Reactie van de gemeente:

Volgens deze wet moeten woningen buiten de 50 dB(A)-contour worden gebouwd. Indien de geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A) kunnen Gedeputeerde Staten een hogere waarde vaststellen. Als van deze in de wet gegeven mogelijkheid gebruik wordt gemaakt dan moet daarvoor een procedure worden gevolgd die vergelijkbaar is aan de bestemmingsplan-procedure. In hoofdstuk 9.1.5 wordt aangegeven dat over dit onderwerp nog overleg wordt gevoerd met de provincie.

3.2.21 **Artikel 1. Begripsbepalingen**, uitbreiden met: bouwlaag, parkeergarage, parkeerplaats met minimale aantallen m² en vrije hoogte.

Reactie van de gemeente:

In het kader van dit bestemmingsplan voegt deze uitbreiding niets toe en is daarom achterwege gelaten. Waaraan het eventueel bouwen van parkeerplaatsen en garages moet worden voldaan is nauwkeurig in de voorschriften vermeld.

3.2.22 Nieuwe **parkeernorm** is hoger dan de oude.

Reactie van de gemeente:

Dit is een juiste constatering. Zie ook 3.2.15.

3.2.23 Alle woningen en bedrijfsgebouwen voorzien van een **kap**.

Reactie van de gemeente:

Zie 3.2.10.

3.2.24 Artikel 3.e. Afstand tot **zijdellingse perceelsgrens**. Geldt deze ook voor volumineuze nieuwbouw?

Reactie van de gemeente:

Nee. Nieuwbouw met een grotere hoogte is niet meer mogelijk omdat de mogelijkheden tot het opstellen van een wijzigingsplan t.b.v. volumineuze nieuwbouw zijn geschrapt. Zie ook de reactie bij 1.3 en de reactie bij 2.1.

3.2.25 **Artikel 11.2.e** nader uitwerken.

Reactie van de gemeente:

Is geen vraag. Zie ook de reactie bij 1.3 en 3.2.19.

3.2.26 De 33 bewoners eisen dat de maximale **bouwhoogte** wordt teruggebracht.

Reactie van de gemeente:

Zie de reactie bij 1.3.

8. OVERLEG EX ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, is het plan verzonden aan de volgende instanties:

- 1 **Dienst Ruimte en Groen, Provincie Utrecht.**
- 2 **Ministerie van Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.**
- 3 **Ministerie van Economische Zaken.**
- 4 **Kamer van Koophandel Utrecht.**
- 5 **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

Onderstaand worden de door de gemeente ontvangen reacties kort samengevat en waar nodig voorzien van een reactie van de gemeente Doorn weergegeven.

1 **Dienst Ruimte en Groen, Provincie Utrecht. Reactie d.d. 8 april 2002.**

1.1 De in de Partiële herziening vervatte ontwikkelingen in het centrum van Doorn zijn in beginsel in **overeenstemming** met het provinciale beleid.

1.2 In beginsel wordt **ingestemd** met het plan. Met voldoening wordt vastgesteld dat door de gemeente tegemoet is gekomen aan de correctieve herzieningsplicht ex artikel 30 WRO. De toelichting omvat een duidelijke beschrijving van de belangrijkste veranderingen en actuele ontwikkelingen in het plangebied. Met deze ontwikkelingen wordt (behoudens onderstaande opmerkingen) in grote lijnen ingestemd. Deze ontwikkelingen zijn echter in sterke mate afhankelijk van de verplaatsing van ter plaatse aanwezige bedrijfsfuncties naar elders binnen de gemeente.

1.3 **Cultuurhistorie.** In overweging wordt gegeven het gemeentelijke monument, pand Dorpsstraat 73, met een aanduiding op de plankaart aan te geven en om in de toelichting aandacht te besteden aan de achtergrond en geschiedenis van dit pand.

Reactie van de gemeente:

Bedoeld pand is op de plankaart aangeduid, de toelichting is aangevuld.

1.4 **Waterwingebied.** Een deel van het westelijke plangebied ligt in het 100-jaars aandachtsgebied van de waterwinning Doorn. In overweging wordt gegeven dit gebied op de plankaart aan te geven en om de toelichting aan te vullen.

Reactie van de gemeente:

Het waterwingebied (100-jaars aandachtsgebied) is aangeduid op de plankaart en de toelichting is aangevuld.

Gebleken is dat de uiterste noordwest punt van het plan ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Ook dit gedeelte is met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

- 1.5 **Wet Geluidhinder.** Hoofdstuk 6 en artikel 11.2.e.9 (nieuw 11.2.f). Geadviseerd wordt om over de voorgestelde regeling mondeling ambtelijk vooroverleg te voeren.

Reactie van de gemeente:

Voorgesteld is om voor het gehele plangebied een 30-km zone in te stellen. Over deze regeling wordt ambtelijk vooroverleg gevoerd.

- 1.6 **Economische uitvoerbaarheid.** Toekomstige ontwikkelingen voor woningbouw zijn voor sommige deelprojecten mede afhankelijk van voorgestane bedrijfsverplaatsingen. Verzocht wordt om via een exploitatieopzet inzichtelijk te maken in hoeverre het bestemmingsplan (los van de beperkte gemeentelijke rol in de exploitatie) financieel-economisch uitvoerbaar kan worden geacht.

Reactie van de gemeente:

Hierover wordt tijdig overleg gevoerd met de provincie. Aangezien de exploitatie van de beschreven deelprojecten, inclusief het realiseren van de daarvoor benodigde infrastructuur, in principe in handen wordt gegeven van marktpartijen, is daarin voor de gemeente geen grote rol weggelegd. Wel zullen tussen deze realisatoren en het gemeentebestuur, waar mogelijk, samenwerkingsovereenkomsten worden afgesloten. Daarin worden de wensen en eisen van de het gemeentebestuur vastgelegd. De door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten worden verrekend met de realisatoren.

- 1.7 Aangezien nog geen resultaten van de **inspraak** zijn opgenomen kan geen oordeel worden uitgesproken over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie van de gemeente:

Inmiddels is de inspraakprocedure afgerond. De resultaten daarvan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

- 1.8 **Prostitutie** en aanverwante bedrijvigheid. In overweging wordt gegeven de betreffende bepalingen in artikel 1 en 14 in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan 'Prostitutieregeling'.

Reactie van de gemeente:

Artikel 1 en 14 zijn overeenkomstig aangepast.

- 1.9 **Locaties e en g.** Omdat verplaatsing van de gemeentewerf (locatie e) en het garagebedrijf (locatie g) nog onzeker is, kan vanuit een oogpunt van rechtszekerheid niet worden ingestemd met de bestemming Woondoeleinden. Tevens zijn de artikelen 6.2.b en d (Gemengde Doeleinden) niet relevant omdat deze artikelliden betrekking hebben op bestaande bedrijfsactiviteiten (gemeentewerf en garagebedrijf) die liggen binnen de bestemming Woondoeleinden. (In het plan van 1995 golden ter plaatse de bestemmingen Bijzondere Doeleinden en Gemengde Doeleinden.) Geadviseerd wordt deze locaties te bestemmen overeenkomstig het bestaande gebruik en om een bevoegdheid op te nemen tot wijziging (ex art. 11 WRO) in Woondoeleinden.

Reactie van de gemeente:

Genoemd advies is opgevolgd. De gemeentewerf, gebied e, behoudt de bestemming Bijzondere Doeleinden. De gebieden met locatienummer m en g behouden de bestemming Gemengde Doeleinden. Het garagebedrijf ligt in gebied g en kan dus bij recht blijven voortbestaan.

Binnen de bestemmingen Gemengde Doeleinden en Bijzondere Doeleinden, mogen ook woningen worden gebouwd. Zodra de gemeentewerf en of het garagebedrijf is verplaatst kunnen ter plaatse (evenals binnen de gebieden met locatienummer e, g en m) dus woningen worden gebouwd.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt dan biedt de wijzigingsbevoegdheid, artikel 11.2.b., de mogelijkheid om bouwgrenzen te wijzigen of toe te voegen indien dit in verband met herstructurering of inbreiding van de gebieden noodzakelijk is.

- 1.10 Artikel 11, **Wijzigingsbevoegdheid** gemeenteraad. De wijzigingsmogelijkheden zijn, anders dan in het plan van 1995, niet meer van toepassing op specifieke wijzigingslocaties, maar op het gehele plangebied. De feitelijke bedoeling, inhoud en reikwijdte daarvan is vanuit een oogpunt van rechtszekerheid, onvoldoende objectief begrensd. Geadviseerd wordt deze wijzigingsbevoegdheid redactioneel en inhoudelijk te herzien en meer objectief te begrenzen.

Reactie van de gemeente:

In het bestemmingsplan Centrum van 1995 waren de wijzigingsmogelijkheden beperkt tot de op de plankaart aangegeven wijzigingsgebieden a tot en met i. Aangezien enkele wijzigingsgebieden reeds zijn bebouwd, er nieuwe zijn toegevoegd (j tot en met p) en verwacht wordt dat ook op andere plaatsen behoefte tot wijziging kan ontstaan, is deze bevoegdheid uitgebreid tot de bestemmingen Woondoeleinden, Gemengde Doeleinden en Bijzondere Doeleinden. Gebleken is dat na 1995 de wens om deelgebieden te herstructureren of om bestaande gebouwen, voornamelijk woningen, te verbouwen tot bijvoorbeeld enkele appartementen is toegenomen.

Om te voorkomen dat in voorkomende gevallen steeds weer opnieuw een partiële herzieningen moet worden opgesteld, is de wijzigingsbevoegdheid (artikel 11 van de voorschriften) uitgebreid tot de drie genoemde bestemmingen. Het betreft hier met name herstructurering of inbreiding met woningen binnen het bestaande dorpsgebied.

De redactie van artikel 11 lid 2 is hierop aangepast.

Toegevoegd zijn de leden 11.2.e, f en g.

In 11.2.e worden regels gegeven ten behoeve van het bouwen van ondergrondse parkeergarages.

In 11.2.f en g worden voorwaarden gesteld waaraan ten aanzien van het verkeerslawaaï en het bodemonderzoek moet worden voldaan alvorens een plan tot wijziging in procedure wordt gebracht.

1.11 Artikel 10 en 12, **terminologie** actualiseren.

Reactie van de gemeente:

Zijn geactualiseerd. Bedenkingen is veranderd in zienswijzen.

1.12 Voorschriften nalopen op kleine onvolkomenheden zoals onjuiste verwijzingen.

Reactie van de gemeente:

Zijn nagelopen en verbeterd.

2 Ministerie van Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Reactie d.d. 12 april 2002.

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer geeft het plan **geen** aanleiding tot het maken van **opmerkingen**.

3 Ministerie van Economische Zaken. Reactie d.d. 23 maart 2002.

Dit ministerie neemt aan dat de verplaatsing van bedrijfsactiviteiten uit het centrum, zoals kassencomplex, garage en gemeentewerf, in goed overleg met de ondernemers zal plaatsvinden.

Voor het overige geeft het plan **geen** aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van de gemeente:

Met de betreffende ondernemers zal overleg worden gepleegd. Opgemerkt kan worden dat het kassencomplex inmiddels is gesloopt.

4 Kamer van Koophandel Utrecht. Reactie 25 maart 2002.

4.1 **Verplaatsing van bedrijven** uit de locaties e, g en m mag geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven. Zolang bedrijven nog niet verplaatst zijn moeten zij haar activiteiten optimaal kunnen blijven uitvoeren.

Reactie van de gemeente:

Verplaatsing van bedrijven zal pas plaatsvinden nadat met betreffende ondernemers overeenstemming is bereikt, niet alleen over de nieuwe locatie maar ook over de toekomstige bedrijfsvoering.

Het plan voorziet erin dat bedrijven op de huidige locatie kunnen blijven voortbestaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat de bestaande woningen vlak naast deze bestaande bedrijven invloed hebben op de eventueel nieuwe of te reviseren milieuvergunningen.

4.2 Het realiseren van woningbouw in de nabijheid van gevestigde bedrijven kan **hinder** veroorzaken voor de **bedrijfsactiviteiten**.

Reactie van de gemeente:

In de onmiddellijke nabijheid van de gevestigde bedrijven staan reeds meerdere woningen. Bij een eventuele vernieuwing van een milieuvergunning of AmvB zijn deze maatgevend. Opgemerkt kan worden dat zolang bedrijven nog niet verplaatst zijn, met de bouw van nieuwe woningen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van deze bedrijven. Bestaande woningen vormen dus de grootste belemmering voor de bestaande bedrijven.

4.2 Komt - met andere woorden - overeen met 1.9.

Reactie van de gemeente:

Zie de reactie bij 1.9.

5 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

5.1 Aanbevolen wordt een **afkoppelplan** op te stellen. Voorkomen moet worden dat regenwater van schoon verhard oppervlak wordt afgevoerd via de riolering. Schoon water moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Dit water komt als schone kwel aan de rand van de heuvelrug weer boven. Het kan daar worden benut voor de natte natuur.

Reactie van de gemeente:

Aan de toelichting van deze 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Doorn Centrum is mede op basis van door het Hoogheemraadschap verstrekte informatie, een Waterparagraaf toegevoegd. (Hoofdstuk 2.5.) Uitvoering van plannen zal gebeuren in nauw overleg met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

5.2 De Waterparagraaf moet worden vertaald in de voorschriften.

Reactie van de gemeente:

Aan de Doeleindenomschrijving van artikel 5.1.b; 6.1.c en 7.1.b van de voorschriften is toegevoegd: 'waterpartijen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen'.

5.3 In de Beschrijving in hoofdlijnen moet het streefbeeld voor een duurzaam watersysteem worden aangegeven.

Reactie van de gemeente:

Aan de Beschrijving in hoofdlijnen van artikel: 5.2.f; 6.2.e en 7.2.b van de voorschriften is toegevoegd:

bij bouwactiviteiten zal het ontwikkelen van een duurzaam watersysteem worden nagestreefd. Maatregelen om dit te bewerkstellingen zijn:

- Vergroting van het waterbergend vermogen met name door infiltratie in bodem.
- Zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater bij inbreiding en nieuwbouw.
- Bij ondergrondse parkeergarages mag geen bronbemaling plaatsvinden.
- Bij inbreiding en nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.