

**Bestemmingsplan
Woongebieden en
Recreatieterreinen**
Gemeente Doorn

Bestemmingsplan Woongebieden en Recreatieterreinen
Gemeente Doorn

Utrecht, februari 2002

Inhoudsopgave

1.	Algemeen	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Vigerende regelingen	2
1.3.	Beleidskader	2
1.4.	Verantwoording vertraging	6
2.	Beschrijving van het plangebied	7
2.1.	Landschappelijke zones	7
2.2.	Ecologie	8
2.3.	Archeologie	9
2.4.	Monumenten	9
2.5.	Verkeer	10
3.	Beschrijving deelgebieden	11
3.1.	Het Grote Bos	11
3.2.	De Maarnse Berg	12
3.3.	De Bonte Vlucht	12
3.4.	De Heihoek	13
3.5.	Revijs e.o.	13
3.6.	Palmstad e.o.	14
3.7.	Pluimveelaboratorium e.o.	15
3.8.	Beukenrodelaan e.o.	16
3.9.	Beukenlaan e.o.	16
3.10.	Schutsluis e.o.	17
3.11.	Sterkenburgerlaan	17
3.12.	Boswijklaan	19
4.	Locaties in het kader van de te voeren afwijkingsprocedure van het Streekplan Utrecht	20
4.1.	Aanleiding voor de afwijkingsprocedure	20
4.2.	Overzicht locaties	21
5.	Milieu	39
5.1.	Milieuhinder	39
5.2.	Verkeersgeluid	39
5.3.	Vulpunt LPG	40
5.4.	Rioolwaterzuiveringsinstallatie	40
5.5.	Bodem	40
5.6.	Duurzaam en aanpasbaar bouwen	41
5.7.	Water	41
6.	Het bestemmingsplan	42
6.1.	Gekozen planvorm	42
6.2.	Planopzet	42
6.3.	Wijzigingsgebieden	44
7.	Financieel-economische uitvoerbaarheid	47
8.	Overlegresultaten	48
8.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.2.	Overleg met instanties	48
8.3.	Reactie Provinciale Planologische Commissie	55

Bijlage Artikel 10 - Reacties

Voorschriften

Bijlage bij de voorschriften, Staat van Bedrijfsactiviteiten

Plankaart

1. Algemeen

1.1. Inleiding

In het landelijk gebied van Doorn ligt een aantal verspreide gebieden waar allerlei stedelijke en recreatieve functies zijn gevestigd.

Voor een aantal stedelijke gebieden geldt op dit moment nog een gebrekkige juridische regeling, op basis van de, uit de vijftiger en zestiger jaren daterende, uitbreidingsplannen in onderdelen.

Voor de recreatieterreinen geldt momenteel het bestemmingsplan Recreatieterreinen. Het bestemmingsplan Recreatieterreinen sluit niet meer aan bij veranderde wensen op het gebied van recreatie. Met name de wensen met betrekking tot de verdeling van de aantallen kampeermiddelen op de recreatieterreinen zijn gewijzigd.

Zowel de stedelijke gebieden (1:1000) als de recreatieve terreinen (1:2500) vragen een meer gedetailleerde bestemmingsregeling en een grotere kaartschaal dan het plan landelijk gebied (1:10000).

Alle deelgebieden worden nu ondergebracht in één bestemmingsplan om een meer overzichtelijke regeling te bereiken. Enkele ingesloten stukjes agrarisch gebied en bos zijn voor de overzichtelijkheid meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit betekent niet dat verdere verdichting wordt toegestaan; het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Voor een beperkt aantal gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betreft onder andere het terrein van het voormalige pluimveelaboratorium.

Omdat het bestemmingsplan overwegend woon- en recreatiegebieden omvat is het daarnaar genoemd.

Overzicht plangebieden

Een beschrijving van het plangebied vindt plaats in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk komen onder andere het landschap, ecologie, archeologie en monumenten aan de orde. De deelgebieden worden daarna ruimtelijk en functioneel beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt naast een overzicht een motivering van de locaties gegeven waarvoor aan Gedeputeerde Staten is verzocht om de afwijkingsprocedure van het Streekplan te voeren. Hoofdstuk 5 bevat de milieuaspecten en hoofdstuk 6 de toelichting op de juridische planopzet en –regeling. In hoofdstuk 7 is de financieel economische uitvoerbaarheid aangegeven. Hoofdstuk 8 bevat de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de resultaten van het overleg met artikel 10 instanties en de reactie van de Provinciale Planologische Commissie.

1.2. Vigerende regelingen

Recreatiegebieden

De recreatieterreinen in het plangebied vallen onder de regeling van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen", vastgesteld op 21 oktober 1985.

Woongebieden

De woongebieden en ingesloten bos- en agrarische gebieden vallen momenteel onder de regeling van verschillende uitbreidingsplannen en bestemmingsplannen.

Voor de gebieden Revijs e.o. en Palmstad e.o. vigeren de bestemmingsplannen "achtste herziening plan in hoofdzaak (1955)", "Derde herziening plan in hoofdzaak", "2e/4e herziening plan in onderdelen" en "Dribergsestraatweg Noord".

Voor het gebied dat bestaat uit de deelgebieden Beukenrodelaan, Beukenlaan, Schutsluis, Sterkenburgerlaan en Boswijklaan zijn de hieronder genoemde bestemmingsplannen van kracht.

De woningen ten zuiden van de Dribergsestraatweg en langs de Sterkenburgerlaan vallen in het bestemmingsplan "2e/4e herziening plan in onderdelen". Het woongebied ten noorden van de Dribergsestraatweg ligt in het bestemmingsplan "Beukenrodelaan".

Service-appartementencomplex "Park Boswijk" ligt samen met het opslagterrein van het autosloopbedrijf aan de Dribergsestraatweg. Voor deze terreinen vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied, 3e herziening". Voor het bedrijventerrein aan de Boswijklaan vigeert het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Boswijklaan".

De overgebleven gebieden tenslotte vallen onder de regelingen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, 3e herziening".

Voor de terreinen van het pluimveelaboratorium, de rioolwaterzuiveringsinstallatie en de gemeentewerf vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied".

Het voor het plangebied geldende voorbereidingsbesluit is op 29 oktober 2001 door de gemeenteraad genomen. Het nieuwe bestemmingsplan zal voordat het voorbereidingsbesluit afloopt in ontwerp ter inzage worden gelegd.

1.3. Beleidskader

Het provinciaal beleid, zoals verwoord in het Streekplan Utrecht (dat 1 juli 1994 door Provinciale Staten is vastgesteld) is globaal en flexibel van aard. Het streven is er op gericht om niet meer te regelen dan strikt noodzakelijk is, zodat

binnen de context van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling adequaat op de zich wijzigende maatschappelijke ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

Het Streekplan geeft aan dat het noordelijk deel van Doorn een bosachtig karakter heeft. Langs de Dorpsstraat zijn duidelijke kenmerken aanwezig van de Stichtse Lustwarande in de vorm van villa's en buitenplaatsen met bijbehorende parkbossen of parkachtige tuinen. Het bewaren van de cultuurhistorische waarden is gewenst.

Woongebieden

Het bestemmingsplan sluit aan op het streven zoals vastgelegd in het Streekplan door de woongebieden in het bestemmingsplan, die alle gelegen zijn in het landelijk gebied of op de overgang tussen bebouwde kom en landelijk gebied, grotendeels consoliderend te bestemmen. Dit behoeft natuurlijk echter niet te betekenen, dat binnen deze woongebieden geen enkele woning zou mogen worden toegevoegd. Uitbreiding van bebouwing en woningen is slechts in beperkte mate toegestaan. Op enkele locaties doen zich daarvoor thans kansen voor, die een verbetering van het woonklimaat ter plaatse betekenen of een ruimtelijk gewenste afronding van een bestaand woongebied vormen. Bovendien zijn zij een zeer gewenste tegemoetkoming aan de woningbehoefte in Doorn, waarvan de vervulling door de beperkingen die het streekplan aan uitbreiding in het algemeen in Doorn oplegt toch al zo moeilijk is.

In het Plan van Aanpak voor de herziening van het Streekplan, dat op 13 maart 2001 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, wordt aangegeven dat de druk op de provincie ten aanzien van verstedelijking en mobiliteit nog blijft aanhouden. Stedelijke vernieuwing en herstructurering van bestaande woongebieden worden belangrijker. Daarbij komt onder andere intensief ruimtegebruik steeds meer in beeld. Hierbij moet tevens in ogenschouw worden genomen, dat er op het gebied van wonen straks een tekort is aan bepaalde typen woningen en woonmilieus, vooral in de wat duurdere klasse en ruim en groen.

Recreatieterreinen

In de Beleidsnota Openlucht en Recreatie 1992-2010 van het Rijk wordt de verwachting uitgesproken dat het aantal verblijfsrecreanten in Nederland niet veel toe zal nemen. Het beleid is gericht op een blijvende beschikbaarheid van verblijfsrecreatieve mogelijkheden.

Het Structuurschema Openluchtrecreatie geeft aan dat het rijksbeleid voor de verblijfsrecreatie is gericht op maatregelen die ten doel hebben:

- een optimaal gebruik van de thans beschikbare ruimte;
- het aanbieden van ruimtelijke mogelijkheden ten behoeve van het tot stand komen van nieuwe en het uitbreiden van bestaande verblijfsrecreatieve vestigingen, gespreid over het land.

Maatregelen die onder andere genoemd worden om dit te realiseren zijn:

- het rekening houden met de mogelijkheden voor een rendabele bedrijfsvoering;
- binnen de ruimteclaim voor verblijfsrecreatieve doeleinden geen onderscheid maken tussen vaste standplaatsen, toeristische standplaatsen en zomerhuizen. Dit om de lagere overheden en het bedrijfsleven bij nadere invulling van hun beleid zoveel mogelijk flexibiliteit te geven.

Het Streekplan Utrecht geeft aan dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie in beginsel alleen mogelijk is in de gebieden met de aanduiding Landelijk Gebied 1 en 2. Gebieden met de aanduiding Landelijk Gebied 1 komen niet voor in dit

bestemmingsplan.

De aanduiding Landelijk Gebied 2 geeft landelijk gebied aan met intensief landbouwkundig gebruik. De accenten liggen hier op zowel grondgebonden als niet-grondgebonden veehouderij, fruitteelt- en tuinbouwcomplexen, alsmede multifunctioneel bosgebied met verblijfsrecreatie.

Alleen het recreatieterrein Het Grote Bos ligt binnen de aanduiding Landelijk Gebied 2. Enige groei van de voorzieningen op dit terrein is daarom verantwoord. De overige recreatieterreinen liggen binnen de aanduidingen Landelijk Gebied 3 of Landelijk Gebied 4. Binnen de gebieden met deze aanduiding kan geen uitbreiding of nieuwvestiging plaatsvinden; hier kan wel gestreefd worden naar een optimalisering van de mogelijkheden van volwaardige verblijfsrecreatieterreinen.

Gekozen is om de aantallen tenten en stacaravans vrij te laten. Het aantal recreatiewoningen is wel vastgelegd, evenals de maximale oppervlakte en inhoud daarvan. Daarbij is aangesloten bij de provinciale handleiding bestemmingsplannen buitengebied.

De gemeente heeft in de Nota ISV aangegeven dat recreatie werkgelegenheid biedt en draagvlak voor voorzieningen, maar ook een druk op het wegennet. Gestreefd wordt naar een verschuiving van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie, om zo de werkgelegenheid en het draagvlak voor voorzieningen te versterken zonder dat de verkeersdruk al te zeer toeneemt.

Bedrijventerrein

Het Streekplan Utrecht stelt dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Boswijklaan niet past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is daarom door de gemeente in 1994 beperkt tot 'fase 1'. Het gehele terrein is in dit bestemmingsplan opgenomen conform de feitelijke situatie.

Overigens heeft de gemeente het standpunt ingenomen alle medewerking te verlenen aan het zoeken van een alternatieve locatie voor reeds in Doorn gevestigde bedrijven die niet gehandhaafd kunnen blijven op de huidige locatie. Het terrein van het voormalige Pluimveelaboratorium en daarna het gehele terrein van de rioolwaterzuivering is in dit kader in beeld als locatie voor te verplaatsen bedrijven.

In de beleidsnotitie "Actualisering bestemmingsplan bedrijfsterrein Boswijklaan/bedrijfsverplaatsingen" van 1994 is uitgesproken dat de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Boswijklaan, tweede fase, niet zinvol is, gelet op zowel de infrastructurele voorzieningen als het gebrek aan belangstelling voor verdere ontwikkeling vanuit de plaatselijke bedrijven.

Het beleid is er nadrukkelijk op gericht alle mogelijke medewerking te verlenen aan de van oudsher in Doorn gevestigde bedrijven voor wat betreft het beschikbaar komen van alternatieve locaties, dan wel het subsidiair verlenen van de noodzakelijke medewerking ten aanzien van de vestiging op bestaande locaties, voorzover alternatieven niet beschikbaar (kunnen) komen. Een en ander uiteraard met inachtneming van eventueel beperkende milieuvoorwaarden. In beginsel zal in positieve zin aan een bedrijfsverplaatsing medewerking worden verleend bij het beschikbaar komen van de locatie van het Pluimveelaboratorium.

Onbebouwde gebieden

Tussen de woongebieden ligt een aantal ingesloten onbebouwde gebieden. Deze hebben een agrarische functie of zijn bebost. In het Streekplan Utrecht hebben deze gebieden de aanduiding Landelijk Gebied 3, wat inhoudt dat hier primair grondgebonden landbouw en multifunctioneel bos met intensief

dagrecreatief gebruik wordt toegestaan. Uitzondering hierop is het gebied rond Schutsluis dat als Landelijk Gebied 4 wordt aangeduid. Tot deze aanduiding behoren multifunctionele bosgebieden met incidenteel het accent op natuur.

De gemeente is gelegen op de Utrechtse Heuvelrug. De Utrechtse Heuvelrug behoort tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) van Nederland. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en van de verbindingen daartussen. De EHS wordt beleidsmatig opgedeeld in kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. De EHS is – voor zover gelegen in de provincie – opgenomen in het Streekplan Utrecht. De specifieke ligging van de EHS wordt hierin echter niet tot op de kavel vastgelegd. De EHS heeft een ruime (en globale) begrenzing gekregen (de zogenaamde bruto-EHS). Bij de uitvoering zal indikking plaatsvinden van de EHS. Dit is onder meer afhankelijk van nadere selectie, begrenzingsprocedures en mogelijkheden voor aankopen op de markt. De definitieve begrenzing van de (netto-)EHS vindt plaats middels natuurgebiedsplannen.

De Utrechtse Heuvelrug is in de Nota Belvédère (1999) aangewezen als Belvédèregebied (Kromme-Rijngebied en Heuvelrug). De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe worden getroffen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Een belangrijke beleidskans voor de bescherming van cultuurhistorische waarden in het gebied is het oprichten van het Nationaal Park de Utrechtse Heuvelrug. De beleidsstrategie voor de ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit is hierbij gericht op het aansluiten bij bestaande initiatieven (met name natuurbeheer, waterbeheer, toerisme en recreatie) en het inspelen op bestaande ontwikkelingen (met name verstedelijking).

Deel 1 van de Vijfde nota over de Ruimtelijke Ordening (ontwerp-PKB; 2000) heeft met betrekking tot recreatie als uitgangspunt dat de toeristisch-recreatieve sector concurrerend moet kunnen blijven. Gezien de ligging van het plangebied in een waardevolle omgeving is vooral van belang dat het bestemmingsplan niet voorziet in uitbreiding of nieuwvestiging van verblijfsrecreatie, maar uitgaat van de huidige begrenzing van de recreatieterreinen.

Water

In het provinciale Waterhuishoudingsplan voor de periode 1999-2003 is een deel van het landelijk en stedelijk gebied van de gemeente aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt daar echter buiten.

Verkeer

In het gemeentelijk beleidsplan Verkeerbeheer wordt een integrale visie op de verkeersveiligheid gegeven. Belangrijke doelstellingen van het plan zijn:

- het verbeteren van de objectieve en subjectieve veiligheid;
- het doorgaande verkeer over wegen met een verkeersfunctie leiden;
- het verkeersluw maken van de woonwijken.

Bij het plan hoort een uitwerkingsplan waarin een pakket is opgenomen met concrete acties om de doelstellingen te verwezenlijken.

1.4. Verantwoording vertraging

Het bestemmingsplan "Woongebieden en recreatieterreinen" is eind 1997 in procedure gebracht. De inspraakperiode was eind 1998/begin 1999. Door het door de provincie gewenste extra overleg in ondermeer de Provinciale Planologische Commissie en met de Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening is een aanzienlijke vertraging ontstaan in de bestemmingsplanprocedure. Ook de gemeentelijke problemen ten aanzien van de inzetbare personele capaciteit zijn hier debet aan.

Het bestemmingsplan is in september/oktober 2001 geactualiseerd en – na het besluit van Gedeputeerde Staten op het verzoek tot het voeren van de afwijkingsprocedure van het streekplan – opnieuw aangepast in januari 2002. Het is de bedoeling de planprocedure op gemeentelijk niveau af te ronden met de vaststelling door de gemeenteraad in het tweede kwartaal van 2002.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1. Landschappelijke zones

Het grondgebied van Doorn kan in een aantal landschappelijke zones worden onderscheiden die samenhangen met verschillen in landschap. De ligging van deze zones is te zien in het onderstaande kaartje. De plangebieden van dit bestemmingsplan vallen binnen drie van de vier zones, te weten: Bosgebied, Overgangszone met landgoederen en Overgangsgebied met bospercelen/houtwallen.

Overzicht zones en plangebieden

Bosgebied

Het bosgebied van Doorn op de stuwwal (globaal gelegen ten noorden van de Oude Arnhemse Bovenweg en Leersumsestraatweg) omvat veel oude naaldbossen en bossen met een spontane opslag van onder meer eik, beuk, berk en lijsterbes. Deze bossen bezitten een relatief natuurlijk karakter voor wat betreft de samenstelling van de kruid- en/of struiklaag. De naaldbossen hebben in het algemeen een grote betekenis voor de fauna, met name als schuil- en broedplaats voor vogels.

Verspreid in het bosgebied komen kleinere open plekken met natuurwaarden voor: heidevelden, stuifzanden en schrale graslanden.

Binnen het bosgebied ligt een zone met hogere natuurwaarde, van west naar oost: Hoog Moersbergen (bos afgewisseld met stuifzand- en heideterreinen), de Zonheuvel (terrein met landgoedkarakter en gemengd bos), de Kaapse Bossen en de Ruiterberg (buitenplaats met verwilderde tuin).

Binnen deze zone liggen de recreatieterreinen "Het Grote Bos", "De Maarnse Berg" en "De Bonte Vlucht".

De overgangszone met landgoederen

De overgangszone met landgoederen en andere parkgebieden is deels gelegen in het stuifzandgebied (in de omgeving van Bartimeushage) en grotendeels in het dekzandgebied ten westen van de kern Doorn en ten zuiden van de Oude Arnhemse Bovenweg. In deze zone vindt een overgang plaats van de naaldbossen op de stuwwal via naald- en loofbossen naar de vochtige loofbossen en hakhoutbossen in het komgebied van Langbroek. Hier ligt een concrete ecologische verbindingzone op de gradiënt van hoog en droog naar lager en natter.

In de landgoederenzone komt veel "parkbos" voor met eik, beuk, ruwe berk en lijsterbes. Soms kan de beuk zo sterk overheersen, dat ondergroei vrijwel ontbreekt. Afwisselend met bos(percelen) komen weilanden met natuurwaarden voor. De landgoederenzone is van belang voor vogels, amfibieën en reptielen (o.a. kamsalamander, ringslang en hazelworm). De oude loof(park)bossen bijvoorbeeld bij kasteel Moersbergen en Huis Doorn zijn van groot belang voor broedvogels als boomklever, kleine bonte specht en glanskop.

In deze zone liggen de gebieden "Palmstad e.o.", "Beukenrodelaan e.o.", "Beukenlaan e.o.", "Schutsluis e.o.", "Sterkenburgerlaan", "Boswijklaan", "Revijs e.o." en "Pluimveelaboratorium e.o.".

De overgangszone met bospercelen/houtwallen

De overgangszone met bospercelen en houtwallen, betreft het dekzandgebied ten oosten van de kern Doorn en ten zuiden van de Leersumsestraatweg. Dit is in tegenstelling tot de overgangszone met landgoederen geen min of meer aaneengesloten bosgebied, maar meer een zone waarin bospercelen, houtwallen en knotbomenrijen met elkaar een ecologische verbinding vormen van de stuwwal naar het komgebied van Langbroek. De vele landschapselementen in deze zone vormen "verbindingselementen" of "verspreidingsbanen" voor amfibieën, reptielen, vlinders, vogels en andere (zoog)dieren. Daarnaast vervullen deze elementen voor bijvoorbeeld veel vogels een belangrijke functie als broedplaats, foerageergebied en dekkingplaats tegen roofdieren en slecht weer.

Het recreatieterrein "De Heihoek" ligt in deze zone.

2.2. Ecologie

Het gehele grondgebied van de gemeente Doorn behoort tot de ecologische hoofdstructuur. Zoals hierboven al genoemd bestaat er de mogelijkheid tot het realiseren van een ecologische verbinding tussen de stuwwal en de komgronden.

De ecologische waarde van de aan het Pluimveeterrein grenzende zone (het weidegebied naast de huidige bebouwing) in relatie tot de omgeving is van belang. Om te komen tot een goede, onderbouwde afweging over de inrichting van het bedrijventerrein is een waardering (kwaliteit) van de ecologische zone en een beoordeling van effecten van herinrichting gewenst. Om hieraan inhoud te kunnen geven is door DLV Adviesgroep N.V. een inrichtings- en beheerplan Ecologisch Bedrijventerrein Doorn opgesteld.

Dit project houdt niet alleen het stimuleren van ecologisch groen in, doch is mede opgezet om via een brede integrale projectmatige aanpak de planologische aanpak van een gemeente te benaderen.

Indien de gemeente gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van het voormalig Pluimvee-instituut zullen de uitkomsten van het onderzoek worden betrokken bij de definitieve inrichting van het terrein.

In de wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied is vastgelegd dat de bewuste zone vrij blijft van bebouwing.

Een andere potentiële ecologische verbinding ligt ter hoogte van het recreatieterrein De Maarnse Berg. Hier zou evenwijdig aan de autosnelweg een verbindingszone kunnen worden gerealiseerd, eventueel met gebruikmaking van een bestaande tunnel onder de weg.

2.3. Archeologie

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft voor het grondgebied van de gemeente Doorn een Standaard Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Daarbij bleek dat in Doorn een aantal grafheuvels aanwezig zijn die echter geen van alle binnen het plangebied van dit bestemmingsplan liggen.

Een ander door de ROB uitgevoerd onderzoek betrof een gedeelte van de Doornse enggronden. Engen (oude bouwlanden met een plaggendek) kunnen archeologisch zeer waardevol zijn.

De engen in Doorn zijn ontstaan in de vroege en/of late Middeleeuwen door langdurige plaggenbemesting. Deze plaggen, die boeren staken in de nabijgelegen heidegebieden, werden in zogenaamde potstallen met dierlijke mest verrijkt en vervolgens uitgereden over akkers. Door de veelal eeuwenlange bemesting zijn de akkers soms tot meer dan een meter 'opgehoogd'.

De plaggendeken die zo op het bouwland ontstond dekte alle oudere, archeologische, sporen af waardoor deze zorgvuldig bewaard worden. Meestal zijn van deze terreinen dan ook geen losse archeologische vondsten bekend die normaal gesproken een indicatie vormen voor de archeologische waarde.

Desalniettemin blijken onder vele engen waardevolle archeologische sporen aanwezig.

De deelgebieden Beukenrodelaan e.o., Beukenlaan e.o., Pluimveelaboratorium e.o., Schutsluis e.o. en Sterkenburgerlaan liggen in hun geheel binnen een gebied dat wordt aangegeven als enggrond.

Om dit gebied enige mate van bescherming te geven stelt het ROB voor werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm aan een aanlegvergunning te binden.

2.4. Monumenten

Binnen de gebieden van het bestemmingsplan zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Wel is een aantal panden aanwezig dat op een indicatieve lijst van de voor rijksbescherming in aanmerking komende objecten en complexen staat.

De gemeente Doorn heeft inmiddels een positief advies afgegeven over de op de lijst staande panden.

Potentiële rijksmonumenten

Adres	Omschrijving
Beukenrodelaan 2	park, landhuis, bijgebouw

Het woonhuis bij Dribergsestraatweg 63 is een gemeentelijk monument.

2.5. Verkeer

In het beleidsplan Verkeerbeheer zijn binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan de volgende maatregelen opgesomd:

- de Dribergsestraatweg behoudt zijn functie voor doorgaand verkeer;
- in overleg met de provincie zal door allerlei detailaanpassingen het wegprofiel nadrukkelijker worden ingedeeld en de snelheid afgeremd (poortconstructie, wegmarkeringen, middengeleider, plateau)
- het bestaande fietspad aan de noordzijde van de Dribergsestraatweg is door de provincie weer geschikt gemaakt voor fietsverkeer in twee richtingen.

3. Beschrijving deelgebieden

3.1. Het Grote Bos

Ruimtelijk

Dit recreatieterrein is in het westelijke deel van de gemeente gelegen. Het wordt aan de zuidzijde begrensd door de Oude Arnhemse Bovenweg en aan de westzijde door de Hydeparklaan, die tevens de grens met de gemeente Driebergen vormt. Het Grote Bos is ongeveer 76 ha groot. De ingang van het terrein is aan de Hydeparklaan gelegen. Het terrein is eigendom van en wordt geëxploiteerd door "Recreatiecentra Nederland b.v.".

Functioneel

Het nog vigerende bestemmingsplan "Recreatieterreinen", regelt onder andere per recreatieterrein het maximale aantal recreatiewoningen, stacaravans en toeristische kampeermiddelen, alsmede de omvang van de centrale voorzieningen en sanitaire gebouwen. Deze aantallen waren afgestemd op de ten tijde van het ontwerpen van dat plan bestaande behoefte. In deze behoefte is een aantal wijzigingen opgetreden. De vraag naar plaatsen voor stacaravans is toegenomen, terwijl de behoefte aan toeristische kampeermiddelen op recreatieterreinen is afgenomen. Dit laatste kan mede zijn veroorzaakt door de verruiming van de mogelijkheid tot plaatsing van toeristische kampeermiddelen buiten de recreatieterreinen. Een en ander heeft tot gevolg dat de verdeling over de bovengenoemde categorieën in het onderhavige bestemmingsplan aangepast moet worden ten opzichte van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen" om de thans bestaande behoefte te vertalen. Deze vertaling van de bestaande behoefte past in het overheidsbeleid ten aanzien van verblijfsrecreatie zoals dat beschreven is in 1.3.

Het Grote Bos is het grootste recreatieterrein in het plangebied en valt in het Streekplan onder landelijk gebied 2, hetgeen inhoudt dat het gebied geschikt wordt geacht voor uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatie. Op het recreatieterrein Het Grote Bos bestaat de behoefte tot vergroting van 25 bungalows. Deze behoefte vloeit voort uit een toenemende vraag naar ruime zespersoons bungalows. Voor de vergroting is vrijstelling verleend met toepassing van artikel 19 WRO. In dit bestemmingsplan is deze bestaande situatie ingepast. Tevens bestaat in Het Grote Bos de behoefte om tot een andere verdeling van aantallen recreatiewoningen, stacaravans en toeristische kampeermiddelen te komen.

Aantallen recreatieterrein Het Grote Bos

Recreatiewoningen	401
Stacaravans	223
toer.kampeermiddelen	645
dienstwoningen	4
zwembaden	2
afvalwaterzuiveringsinstallatie	1

De nieuwe regeling is zodanig van opzet dat de aantallen recreatiewoningen, dienstwoningen en zwembaden zijn gebonden aan een maximum en dat de stacaravans en toeristische kampeermiddelen niet meer aan een maximum zijn gebonden in dit plan.

In de op de Wet op de Openluchtrecreatie gebaseerde kampeervergunning wordt dit reeds geregeld. De plaatsing en aantallen van deze vorm van kampeermiddelen kan daardoor ook onderling uitgewisseld of veranderd worden

wanneer ontwikkelingen in de recreatie daartoe aanleiding geven. Op het terrein van Het Grote Bos zal een afvalwaterzuiveringsinstallatie worden gerealiseerd van beperkte omvang ten behoeve van eigen gebruik.

3.2. De Maarnse Berg

Ruimtelijk

De Maarnse Berg ligt in het noordwesten van de gemeente. Juist ten zuiden van de autosnelweg Utrecht-Arnhem en de zanderij het Maarnse Gat strekt dit terrein zich uit over een oppervlakte van ongeveer 17 ha. Het terrein helt sterk in zuidoostelijke richting af. De Maarnse Berg is bereikbaar via een weg langs de zuidrand van de zanderij. Het terrein en de exploitatie zijn in particuliere handen.

Functioneel

Bij De Maarnse Berg zal aanpassing van de aantallen recreatiewoningen, stacaravans en toeristische kampeermiddelen aan de bestaande behoefte plaatsvinden.

De gewenste toekomstige ontwikkeling is bekeken aan de hand van een aantal scenario's. Het meest gewenste scenario komt neer op een herinrichting van het bestaande recreatieterrein. In dit scenario wordt een geluidswal aangebracht aan de noordoostzijde van het terrein, vindt een verdichting plaats van het bestaande bungalowterrein en wordt het bestaande caravanterrein omgevormd tot een terrein met recreatiebungalows. In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Rond De Maarnse Berg zal een ecologische verbindingszone komen te liggen. De bedoelde herinrichting past zowel in het in hoofdstuk 1.3. weergegeven gemeentelijk beleid in het kader van de Nota ISV als in het in die paragraaf weergegeven beleid met betrekking tot recreatie zoals dat is verwoord in het concept van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.

Het gehele buitengebied van Doorn (d.w.z. het gehele gebied buiten de bebouwde kom) is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Langs de A12 en spoorlijn bevindt zich een verbindingszone. De verbindingszone is uitgewerkt in het "Plan van aanpak ecologische verbindingszones provincie Utrecht". Het toekomstbeeld voor de verbindingszone bestaat uit schrale bermen van A12 en de spoorlijn en faunavoorzieningen ter hoogte van barrières. Ook ecologisch beheer en inrichting van terreinen van de NS en de RWS langs de spoorlijn en A12 ligt in de bedoeling.

Aantallen recreatieterrein Maarnse Berg

recreatiewoningen	117
stacaravans	38
toer.kampeermiddelen	225
dienstwoningen	2
zwembaden	1

3.3. De Bonte Vlucht

Ruimtelijk

Geheel in het oosten, tegen de grens met de gemeente Leersum, ligt in de Kaapse bossen dit ongeveer 17 ha grote recreatieterrein. De ingang is aan de Leersumsestraatweg gelegen. Het terrein strekt zich vanaf deze weg in noordelijke richting uit en loopt in dezelfde richting op. Het terrein en de exploitatie zijn in particuliere handen.

Functioneel

Bij het recreatieterrein De Bonte Vlucht vinden alleen aanpassingen plaats van de aantallen recreatiewoningen, stacaravans en toeristische kampeermiddelen aan de bestaande behoefte.

Aantallen recreatieterrein Bonte Vlucht

Recreatiewoningen (incl. trekkershutten)	86
stacaravans	173
toer.kampeermiddelen	200
dienstwoningen	2
zwembaden	1

3.4. De Heihoek

Ruimtelijk

De Heihoek is het kleinste recreatieterrein in de gemeente Doorn met een oppervlakte van 1,3 ha. Het terrein ligt in het oostelijke deel van de gemeente, aan de Postweg. Via deze weg is het terrein ook bereikbaar. De Heihoek is in handen van een stichting, die ook de exploitatie ervan verzorgt.

Functioneel

Op dit recreatieterrein bevinden zich uitsluitend toeristische standplaatsen. Er bestaat behoefte tot uitbreiding met 1 toeristische standplaats.

Aantallen recreatieterrein De Heihoek

Recreatiewoningen	-
Stacaravans	-
toer.kampeermiddelen	35
dienstwoningen	1
zwembaden	-

3.5. Revis e.o.

Ruimtelijk

Het gebied Revis e.o. bestaat uit bebouwing langs de Dribergsestraatweg, de Woestduinlaan, de Rozenlaan en de Stamerweg. Beide laatste wegen vormen een kleine enclave rond pannenkoekenhuis "De Wensput". Het is een tegen de bosrand gelegen gebied met een eigen sfeer. Er is vrijwel geen openbare beplanting zodat de tuinen, die zeer gevarieerd zijn, het beeld bepalen. De scholengemeenschap Revis Doorn ligt verder van de weg af en wordt hiervan door beplanting afgeschermd zodat de gebouwen zich grotendeels aan het oog onttrekken.

Functioneel

De woonbebouwing van grotendeels één laag met kap heeft opvallend vaak wit

geschilderde gevels. Ook zijn veel panden op curieuze wijze verhoogd of uitgebouwd.

De overige woonbebouwing ligt op grote kavels langs de weg en is daardoor niet tot een buurtje of lint samengegroeid. Dit geldt niet alleen voor de boerderij in het open weidegebied tot aan de bosrand, maar ook voor enkele monumentale villa's van rond de eeuwwisseling. Deze hoge bouwwerken hebben een zeer sprekende architectuur met brede dakoverstekken, loggia's, erkers en balkons en munten uit door een fraaie detaillering.

Het Revius Doorn is een brede openbare scholengemeenschap voor MAVO, HAVO, atheneum en gymnasium. De bebouwing ligt op ruime afstand van de weg. Aan de voorzijde liggen groen, fietsenstallingen, een parkeerplaats en een portierswoning. Aan de achterzijde ligt een sportterrein.

In het woongebied Revius e.o. bevindt zich een aantal bedrijven, te weten: een vleesgroothandel en een pannenkoekenrestaurant. In het plangebied komen geen winkels voor en wordt nieuwvestiging van bedrijven, winkels en horeca niet toegestaan. De bedrijvigheid dient zich te beperken tot de reeds aanwezige bedrijven vanwege de ligging in en aan de rand van het landelijk gebied.

In het midden van het deelgebied ligt nog een agrarische kavel langs de Dribergsestraatweg.

Bedrijven Revius e.o.

Adres	Activiteit
Dribergsestraatweg 10 Rozenlaan 15	pannenkoekenrestaurant vleesgroothandel

3.6. Palmstad e.o.

Ruimtelijk

Het gebied Palmstad is een klein dorp langs een vroegere doorgaande verbinding de Oude Rijksstraatweg. Het gebied wordt begrensd door de Palmweg, Heuleweg, delen van de Oude Rijksstraatweg, landgoed Moersbergen en de Dribergsestraatweg. Door een bochtafsnijding van de Dribergsestraatweg op een iets noordelijker gelegen tracé is Palmstad wat terzijde komen te liggen. Vroeger had het gebied een duidelijke entree via het nog bestaande plantsoen aan de Oude Rijksstraatweg. Nu vormt deze plek met cirkelvormig plein het centrale punt in deze woonbuurt. De woonstraten Patrimoniumweg en de Heuleweg hebben een eenvoudig straatprofiel met weinig laanbomen. Het groen wordt bepaald door de voortuinen en langs de randen door het aangrenzende bosgebied.

De naast en evenwijdig aan de Palmweg lopende Leeuwenburgerlaan heeft dankzij haar hoge laanbeplanting een duidelijk groen karakter en vormt een fraaie begrenzing van dit dorpsgebied.

Functioneel

De woonbebouwing is bescheiden maar verzorgd. Naast veelal kleine vrijstaande

woonhuizen komen er ook meerdere korte rijtjes voor. Beide typen hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. De gevels zijn voornamelijk uit baksteen opgetrokken.

In het gebied Palmstad zijn geen winkels gevestigd.

Tussen de Oude Rijksstraatweg en de Driebergsestraatweg ligt een schegvormige locatie met diverse woningen, een niet meer in gebruik zijnde café/restaurant, diverse opslagloodsen en een open terrein. Naar de oostpunt zal garagebedrijf de Haas, nu in het centrum van Doorn gevestigd, worden verplaatst. Deze plek ligt gunstig aan een doorgaande route. De garage en het bijbehorende verkooppunt voor motorbrandstoffen worden vanaf de Driebergsestraatweg ontsloten. Verplaatsing van garage De Haas is noodzakelijk vanwege de fysieke en milieutechnische onmogelijkheid tot uitbreiding op de huidige locatie aan de Dorpsstraat. Door de verplaatsing ontstaat een win-win-situatie. Immers de vrijkomende locatie in het centrum kan in aansluiting op de in de directe omgeving zijnde functies worden ingevuld met woningen en in de centrumrand met passende voorzieningen terwijl het garagebedrijf op een verantwoorde wijze kan uitbreiden. Zie hoofdstuk 4 voor de hinderaspecten.

Bedrijven Palmstad e.o.

Adres	Activiteit
Driebergsestraatweg	autoreparatiebedrijf en verkoop brandstoffen

3.7. Plumveelaboratorium e.o.

Ruimtelijk

Het gebied pluimveelaboratorium e.o. ligt ten zuiden van de Driebergsestraatweg, en ten westen van het gebied Palmstad. Binnen het gebied zijn drie belangrijke functies aanwezig. Het betreft het voormalige laboratorium van de Gezondheidsdienst voor pluimvee, een niet meer in gebruik zijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie en de gemeentewerf.

Het laboratoriumcomplex bestaat uit een aantal geschakelde kantoor- en laboratoriumruimten. De bebouwing omvat laagbouw en een kantoorgebouw van drie verdiepingen. Daarnaast zijn op het terrein een aantal wegen en parkeerterreinen gelegen.

Het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote bassins.

Functioneel

Het binnen het gebied gelegen complex van het pluimveelaboratorium staat momenteel leeg. Het is nog onduidelijk of het complex een laboratoriumfunctie zal behouden. Vooralsnog wordt het complex in dit bestemmingsplan als laboratorium bestemd, conform het nog vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied.

De binnen dit gebied gelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie is eveneens niet meer in gebruik. Daarmee is de milieuhinder van de installatie voor de omgeving sterk afgenomen. Nog wel in gebruik gebleven is een pompstation voor een rioolpersleiding. Het pompstation valt onder het Besluit Riool- en Poldergemalen milieubeheer. Omdat ook hier nog niet duidelijk is wat de toekomstige functie zal

zijn is in het onderhavige bestemmingsplan ook hiervoor vooralsnog de regeling uit het vigerende plan aangehouden.
Een deel van het gebied is in gebruik als gemeentewerf.

Voor het terrein van het laboratorium en de rioolwaterzuivering wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming bedrijven. Daarmee is het mogelijk in dit gebied bedrijven te vestigen.

Bedrijven Pluimveelaboratorium e.o.

Adres	Activiteit
Oude Rijksstraatweg 43 Vossensteinssesteeg 6 Vossensteinssesteeg 6	laboratorium rioolwaterzuiveringsinstallatie gemeentewerf

3.8. Beukenrodelaan e.o.

Ruimtelijk, woonfunctie

Het gebied Beukenrodelaan ligt ten noorden van de Driebergsestraatweg rond de ringvormige Beukenrodelaan. Het villapark Beukenrodelaan ligt in een bosachtige omgeving en maakt daardoor een besloten indruk. De Beukenrodelaan is eenvoudig geprofileerd en heeft de sfeer van een verhard bospad. Doordat het privé en openbaar groen niet duidelijk zichtbaar gescheiden zijn, overheerst een samenhangend groen totaalbeeld de bebouwing. Deze bestaat uit ruime villa's en twee onder-één-kap woningen met één tot twee bouwlagen en een zadel- of schilddak al of niet in een mansardevorm.

Bedrijven Beukenrodelaan e.o.

Adres	Activiteit
Beukenrodelaan 2	Speciaal onderwijs

3.9. Beukenlaan e.o.

Ruimtelijk, woonfunctie

Dit deelgebied zuidelijk van de Driebergsestraatweg omvat de lintbebouwing langs deze weg en de meer incidentele bebouwing langs de Doornveldlaan en de Beukenlaan. De woningtypen zijn vergelijkbaar met deelgebied Beukenrodelaan. Hoewel ook hier veel beplanting voorkomt is deze wat opener. De sfeer is door de rechte en de duidelijke erfgrenzen wat formeler. De bedrijfsbebouwing van Garage Veldhuizen verstoort de voor het overige hoogwaardige omgeving.

Bedrijven, opslag

Aan de zuidzijde van de Driebergsestraatweg ligt Garage Veldhuizen met benzinepomp. Tegenover dit bedrijf staat een TOTAL benzinestation met grote rode overkapping. Bij dit bedrijf vindt ook opslag van brandstoffen plaats. Aan de Driebergsestraatweg is verder een loonbedrijf gevestigd. Aan de onverharde privéweg tussen de Beukenlaan en de Doornveldlaan liggen

twee percelen waar opslagactiviteiten plaatsvinden.

Agrarische functies

Aan de Beukenlaan ligt een boomkwekerij met kerstdennencultuur.

Bedrijven Beukenlaan e.o.

Adres	Activiteit
Beukenlaan Dribergsestraatweg 45 Dribergsestraatweg 47	boomkwekerij loonbedrijf en grondwerken opslag en verkoop van brandstoffen/ autoreparatiebedrijf

3.10. Schutsluis e.o.

Ruimtelijk, woonfunctie

Dit gebied valt uiteen in twee delen, de bebouwing van de Schutsluis en de incidentele bebouwing elders in het bosgebied. De Schutsluis wordt ontsloten via de Schapendrift. Dit smalle als een ellips gebogen woonpad komt uit op het Zandspoor, dat weer verbonden is met de Sterkenburgerlaan en de Doornveldlaan. De Schutsluis is door haar ruimtelijke inrichting nogal introvert en ligt vanwege haar situering enigszins afzijdig. Het is dan ook een wereld op zich, hetgeen nog wordt versterkt door de eenvoudige baksteenarchitectuur in twee lagen met flauw hellende zadeldaken. Loggia's en balkons achter het gevelvlak vormen de meest opvallende architectonische elementen. Het geheel heeft mede door de gesloten gevels en bossfeer een Scandinavische uitstraling. De huizen aan de Doornveldlaan en de Jan Ligthartlaan behoren ook tot dit deelgebied met de sfeer "Wonen in het bos".

Bosgebied

Het bestaande bos is consoliderend bestemd.

3.11. Sterkenburgerlaan

Ruimtelijk, woonfunctie

De Sterkenburgerlaan ligt haaks op de Dribergsestraatweg maar loopt in tegenstelling tot de Boswijklaan niet dood. De laan is over een kort gedeelte tweezijdig bebouwd met voornamelijk vrijstaande woningen. Het is een relatief besloten bebouwingslint als gevolg van de geringe zijdelingse gevelafstanden tussen de woonhuizen. Deze zijn zeer divers wat architectuur betreft, met name vanwege de verschillende kapvormen en combinaties daarvan. De bouwhoogte is ook hier één tot twee lagen met kap. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en soms wit geschilderd of gepleisterd. De laanbeplanting van berken draagt sterk bij aan het ruimtelijk profiel. Voor een deel staan deze berken in grasbermen, die soms tussen straat en trottoir en soms tussen trottoir en voortuin zijn gelegen.

Het FNV gebouw

Dit landhuis ligt aan de Dribergsestraatweg en vormt tezamen met de erachter liggende gebouwen een parkachtig geheel met veel naaldbomen. Dit complex

werd gebruikt als conferentieoord en er zijn in het verleden bouwplannen geweest ter grootschalige uitbreiding. Deze plannen zijn niet doorgegaan omdat het landgoedachtige karakter dan op het spel zou komen te staan. Sedert medio 1997 staat het gebouw leeg. Gebruik ten behoeve van de functie als conferentieoord is niet langer exploitabel gebleken. Een invulling in dezelfde sfeer is niet mogelijk. Op het terrein is een tijdelijk AZC (Asielzoekerscentrum) aanwezig. Het gebied is vooralsnog consoliderend bestemd, zodat het zijn bosrijke landgoedsfeer blijft behouden en daarbij aansluit op de aangrenzende bospercelen. Het voorhuis aan de Dribergsestraatweg 63 is een gemeentelijk monument en heeft sedert jaren een woonfunctie.

Aan de Sterkenburgerlaan, gelegen tussen "Boslust" en het terrein van de FNV liggen twee woningen, omgeven door een bosperceel.

Academie voor Haptonomie

Dit complex in van één bouwlaag aan elkaar geregen zaaltjes ligt aan de onverharde met beuken beplante Jan Ligthartlaan. Deze laan is via een knik, waarna de laan met eiken beplant is, verbonden met de Sterkenburgerlaan. De andere zijde van de laan is verbonden met de verharde straat met de naam Beukenlaan. In het complex, dat in bezit is van "The Upledger institute Europe" wordt zowel les gegeven als behandeld.

Boslust

Dit recreatieterrein ligt ten westen van de Sterkenburgerlaan en ook vanaf de Sterkenburgerlaan ontsloten. Het terrein is ongeveer 2,7 ha groot. Het is eigendom van en wordt geëxploiteerd door particulieren. Het terrein wordt gebruikt als camping en er staan verschillende vaste gebouwen op. Het geheel is met een gemengd bos beplant en dichte struiken zorgen voor een opdeling in ruimten. Boslust heeft geen behoefte aan wijziging van de in het vigerende bestemmingsplan "Recreatieterreinen" beschreven aantallen.

Aantallen recreatieterrein Boslust

Recreatiewoningen	19
Stacaravans	-
toer.kampeermiddelen	40
dienstwoningen	1
zwembaden	-

Bedrijven

Verspreid tussen de lintbebouwing liggen enkele bedrijven. Zo komen aan de Sterkenburgerlaan enige bedrijfsactiviteiten voor. Aan de Sterkenburgerlaan (tussen de huisnummers 6 en 8) ligt een rioolgemaal (buiten het plangebied).

Bedrijven Sterkenburgerlaan

Adres	Activiteit
Dribergsestraatweg 63 Jan Ligthartlaan 1 Sterkenburgerlaan 65	scholings-/vormingscentrum academie voor haptonomie reviseren startmotoren en opslag/montage banden ed.

3.12. Boswijklaan

Ruimtelijk, woonfunctie

De Boswijklaan ligt loodrecht op de Dribergsestraatweg maar is hiermee vanwege een knik niet in een rechte lijn verbonden. De Boswijklaan wordt gekenmerkt door grote contrasten. Aan de westkant bestaat de bebouwing uit eenvoudige rijtjeswoningen en gekoppelde en vrijstaande woonhuizen. De bouwhoogte varieert van één tot twee lagen met kap. Deze bestaat uit een zadeldak of mansardekap evenwijdig aan of haaks op de weg. De gevels zijn opgetrokken uit rode baksteen of gepleisterd.

De Boswijklaan is aan het eind langs de westzijde beplant met jonge laanbomen in grasberm (eiken en essen in grasbermen met daarachter gemengde inheemse hagen). Het overige deel van de Boswijklaan is niet beplant en geeft de westzijde van de straat een kale indruk. De oostzijde wordt daarentegen gevormd door een parkachtige strook beplanting die bij het daar gelegen service-appartementencomplex hoort.

Ten westen van de Boswijklaan is aan de Oude Molenweg een aantal woningen gelegen.

Park Boswijk

Het service-appartementencomplex "Park Boswijk" bestaat uit enkele Y-vormige flats en is gelegen aan de zuidkant van de Boswijklaan. Het complex heeft haar eigen voorzieningen en parkeermogelijkheden. Het straalt met haar galerijen een stedelijke sfeer uit. De beplanting om de flats geeft het geheel een parkachtig karakter.

Bedrijventerrein "Boswijklaan"

Dit bedrijventerrein ligt aan de noordkant van de doodlopende Boswijklaan. Het ligt direct aan het open agrarische buitengebied en is nauwelijks beplant.

De bedrijvigheid dient zich te beperken tot de reeds aanwezige bedrijven vanwege de ligging in en aan de rand van het landelijk gebied. Op het bedrijventerrein vindt opslag van chemische stoffen plaats. Verder is er een slijp-polijstinrichting gelegen.

Langs de Dribergsestraatweg is een opslagterrein van een autosloperij aanwezig. Het bebouwde bedrijfsterrein ligt in de gemeente Dribergen-Rijsenburg en het onbebouwde bedrijfsterrein in de gemeente Doorn. Op het terreindeel in Doorn vindt alleen opslag plaats.

Bedrijven Boswijklaan

Adres	Activiteit
Boswijklaan 40 Boswijklaan 44 Boswijklaan 50 Boswijklaan 52 Boswijklaan 52a Boswijklaan 54 Boswijklaan 56 Dribergsestraatweg 73 Hoofdstraat 272 (Dribergen-Rijsenburg)	slijp- en polijstinrichting arbeidsafdeling voor gehandicapten kantoorgebouw met timmerwerkplaats opslag chemische stoffen timmerwerkplaats autoreparatiebedrijf olie/kolenhandel/autoverhuur kleinindustrie opslag ten behoeve van autosloperij

4. Locaties in het kader van de te voeren afwijkingsprocedure van het Streekplan Utrecht

4.1. Aanleiding voor de afwijkingsprocedure

Bij besluit van 30 januari 2001 heeft de gemeenteraad van Doorn besloten om Gedeputeerde Staten te verzoeken medewerking te verlenen aan het voeren van een afwijkingsprocedure van het Streekplan.

De reden hiervan is gelegen in de omstandigheid, dat in het geldende Streekplan uit 1994 de bebouwingscontour strak om de bebouwde kom van Doorn is gelegd en daarbij de bebouwde kleinere kernen in het overige deel van het grondgebied van Doorn niet zijn meegenomen.

Vooruitlopend op het hiervoor genoemde besluit van de gemeenteraad van Doorn is bij brief van 8 januari 2001 aan de Dienst Ruimte en Groen het concept-raadsvoorstel met de onderliggende stukken toegezonden. Deze toezending was overeenkomstig de gemaakte afspraak, zodat op dat moment beoordeeld kon worden of de toegezonden stukken voldoende waren voor het voeren van een afwijkingsprocedure.

Na kennisneming van de aanvulling en verduidelijking van de bescheiden is gebleken, dat veel vragen gericht zijn op uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan.

De gemeente huldigt het standpunt, dat in goed overleg met de provincie ruimtelijke kaders kunnen worden vastgesteld, maar dat de wijze van uitvoering binnen deze kaders een zaak voor de gemeente is.

Immers, indien het om uitvoering van concrete bouwplannen en het uiterlijk aanzien daarvan gaat, is het gemeentebestuur ter zake bevoegd. De gemeente heeft er bij de provincie op aangedrongen daarmee bij het voeren van de afwijkingsprocedure van het streekplan rekening te houden.

Op 9 augustus 2001 zijn de locaties, die het betreft, met de Inspectie voor de Ruimtelijke Ordening bezocht. In dit hoofdstuk is per locatie ook korthedshalve de reactie van de Inspectie aangegeven, zodat aan de (ambtelijke) voorwaarde de ruimtelijke aanvaardbaarheid te toetsen is voldaan. De Inspectie is tevens in kennis gesteld van het voornemen het verzoek tot het voeren van een afwijkingsprocedure aan de orde te stellen in de vergadering van de PPC op 5 september 2001.

Voor wat betreft het ambtelijke standpunt, dat ten aanzien van het onbenutte gedeelte van het bedrijventerrein Boswijklaan door de gemeenteraad van Doorn tot herziening van het bestemmingsplan bedrijfsterrein Boswijklaan zou dienen te worden overgegaan, wordt opgemerkt, dat bedoeld terrein inmiddels aan een agrariër is verkocht voor het weiden van zijn dieren.

Het gemeentebestuur heeft reeds meermalen kenbaar gemaakt dat niet tot verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Boswijklaan zal worden overgegaan. In dit verband wordt verwezen naar de Notitie actualisering bestemmingsplan bedrijfsterrein/bedrijfsverplaatsingen, waarin dit beleid is verwoord.

De gemeente heeft de provincie verzocht voor alle bouwlocaties, zoals aangegeven in dit hoofdstuk, de afwijkingsprocedure van het Streekplan toe te passen. Dit verzoek is op 5 september 2001 in de Provinciale Planologische Commissie behandeld. Het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" is hieraan aangepast.

Bij brief van 1 oktober 2001 heeft de PPC bericht over de uitkomsten van de behandeling op 5 september 2001 van het verzoek tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor de in paragraaf 4.2. opgenomen locaties. Deze brief is als laatste onderdeel opgenomen in de bijlage achter deze toelichting met artikel 10-reacties.

In de brief van 1 oktober concludeert de PPC, dat uit planologisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de ontwikkelingen zoals voorgestaan voor de bewuste locaties en de recreatieterreinen en het voeren van de daartoe benodigde procedures. Over de vraag of voor elke locatie een afwijkingsprocedure nodig is, wordt geadviseerd nader overleg te plegen met provinciale dienst.

Bij brief van 30 oktober 2001 (verzonden op 6 november 2001) is de beslissing van Gedeputeerde Staten op het verzoek tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan meegedeeld aan het college van burgemeester en wethouders. In de vergadering van Gedeputeerde Staten van 30 oktober 2001 is als volgt besloten:

Gedeputeerde Staten zijn voornemens de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan toe te passen voor de volgende 4 locaties:

- de bouw van 4 woningen aan de Boswijklaan;
- de bouw van 1 woning nabij de Patrimoniumweg;
- de herontwikkeling van het Pluimveelabterrein tot algemeen bedrijfsterrein ten behoeve van uit de kern te verplaatsen bedrijven;
- de verplaatsing van garagebedrijf De Haas naar een locatie aan de Dribergsestraatweg,

onder de nadrukkelijke voorwaarde dat alsnog juridische zekerheid wordt geboden over de aangenomen compensatie op het bedrijfsterrein Boswijklaan en dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het Pluimveeterrein op een aantal onderdelen nog nader zal worden aangepast en aangevuld.

Voor de overige 5 locaties (FNV-terrein, Dribergsestraatweg 45, Beukenlaan1, Doornveldlaan en Oude Rijksstraatweg) achten zij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de juridische zekerheid over compensatie op bedrijfsterrein Boswijklaan wordt van gemeentezijde opgemerkt dat deze juridische zekerheid voldoende is vastgelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000 was aan de bewuste gronden een agrarische bestemming gegeven. De gronden zijn al in 1999 verkocht aan een agrariër. De eigendomsoverdracht heeft conform het Burgerlijk Wetboek plaatsgevonden.

Daarnaast staat in het raadsvoorstel voor de verkoop vermeld, dat de grond niet langer zal worden aangewend voor bedrijfsterrein, maar is ondergebracht in het plangebied "Landelijk Gebied". Uit de verkoopovereenkomst blijkt dat de betreffende grond qua prijs als landbouwgrond is verkocht. Uit de akte van levering blijkt, dat de gemeente agrarische grond heeft verkocht en geen bouwgrond. In aanvulling op het bovenstaande kan en mag geconcludeerd worden dat de zekerheid over compensatie juridisch voldoende is verankerd. Om aan de wens van de provincie tegemoet te komen, is het bewuste terrein in januari 2002 alsnog aan het onderhavige bestemmingsplan toegevoegd.

De integrale reactie van de gemeente van 2001 is in februari 2002 bijgesteld en aangepast aan de meest recente ontwikkelingen.

4.2. Overzicht locaties

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt, dat in het vigerende streekplan slechts een bebouwingscontour is gelegd om de dorpskern van Doorn. Zoals bekend liggen tussen Doorn en Driebergen verschillende woningclusters. Inbreiding binnen en aan deze clusters betreft inbreiding met woningen, middenin verstedelijkt gebied gelegen of een functieverandering met nieuwbouw op locaties dan wel saneringsgevallen, waarbij van een win-win-situatie gesproken kan worden.

De gemeente zal in het kader van overleg over bebouwingscontouren in het nieuwe streekplan bepleiten, dat de in dit hoofdstuk vermelde woningclusters met de daarin opgenomen locaties van een bebouwingscontour worden voorzien. Dit sluit aan bij de resultaten van het Strategisch Gebiedsperspectief, dat voorziet in uitbreiding van de gemeente aan de west- en zuidkant. De in dit hoofdstuk vermelde locaties liggen alle aan de west- en zuidkant van de gemeente. Bedacht moet worden dat deze locaties al decennia lang in de desbetreffende deelgebieden bewoond dan wel in gebruik zijn.

Tijdens het bezoek aan de verschillende locaties is gebleken dat de Inspectie Ruimtelijke Ordening zich op hoofdlijnen kan vinden in het beleid van de gemeente met betrekking tot de bouwlocaties, zij het, dat enkele woningbouwplannen nader aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu dienen te worden voorgelegd.

1. Locatie Boswijklaan.

Opmerkingen PPC:

1. De bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is nogal mager; aangevoerd wordt onder meer de verbetering van het woon- en leefklimaat (veiligheid) en verhoging representatieve uitstraling service-appartementencomplex "Park Boswijk"; niet is ingegaan op bijvoorbeeld de precedentwerking.
2. De onderbouwing is ook niet geheel juist, onder meer voor wat betreft de relatie streekplan versus toegestane ontwikkelingsmogelijkheden en de stelling dat het perceel binnen de bebouwde kom is gelegen.
3. Gelet op het voorgaande dient de onderbouwing uitgebreid te worden.

Gemeentelijke reactie:

1. *Voor wat de precedentwerking betreft, wordt opgemerkt dat de gemeenteraad reeds op 26 november 1991 het bouwlocatie-onderzoek heeft vastgesteld. Op basis van dit onderzoek is bepaald welke locaties voor bebouwing in aanmerking kunnen komen.*
In de aanbiedingsbrief aan de gemeenteraad is met betrekking tot nader ingekomen verzoeken om bouwlocaties bepaald, dat deze verzoeken dienen te worden betrokken bij de herziening van de verschillende bestemmingsplannen, aangezien het hier vrijwel uitsluitend particuliere percelen betreft met een capaciteit van enkele woningen. Analooch hieraan past de ontwikkeling aan de Boswijklaan binnen het gemeentelijk beleidsuitgangspunt, nu het een particulier perceel betreft met de capaciteit van enkele woningen. Dit geldt overigens ook voor andere locaties. Op basis hiervan kan en mag de conclusie getrokken worden, dat in dit geval geen sprake is van precedentwerking. Sterker nog, bij iedere bouwvraag wordt aan de hand van een Nota met betrekking tot het planologisch vrijstellingsbeleid getoetst of eventueel medewerking kan worden verleend,

zodat het planologisch kader voor iedere burger volledig duidelijk is en niet kan leiden tot een beroep op bijvoorbeeld het gelijkheidsbeginsel. Niet voorbijgegaan kan worden aan de omstandigheid, dat de Boswijklaan een sterk verstedelijkt gebied is met grootschalige appartementencomplexen, woningbouw en bedrijfsvestigingen. Het getuigt niet van realiteitszin, indien de stedelijke contour van het streekplan los wordt gezien van de historische ontwikkelingen en de feitelijke situatie.

Het doet overigens ook geen recht aan het provinciaal beleid, dat nader uiteen is gezet in het Plan van Aanpak Herziening Streekplan, zoals onder 2. nader wordt verwoord.

2. *De relatie streekplan versus toegestane ontwikkelingsmogelijkheden is in de ruimtelijke onderbouwing correct weergegeven. Op bladzijde drie van de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie wordt aangegeven, dat het gebied van deze woningen is gelegen buiten het stedelijk gebied als bedoeld in de in het streekplan opgenomen contour. Uitbreiding van de bebouwing buiten de bebouwingscontour is niet (zonder meer) toegestaan. Een en ander laat echter onverlet, dat de locatie Boswijklaan feitelijk is gelegen in een verstedelijkt gebied. Op basis van eerder gedane ambtelijke uitlatingen van de zijde van de provincie kon en mocht de conclusie getrokken worden, dat het inbreiden op deze locatie op zeer beperkte schaal niet op onoverkomelijke bezwaren zou stuiten. Daarom is destijds een rechtstreekse bouwtitel opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen".*

Voor deze locatie is de procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart. Deze procedure is zo vergevorderd, dat het afgeven van een verklaring van geen bezwaar mogelijk is. Dit is tot nu toe niet gebeurd, vanwege de opvatting, dat hiervoor eerst het streekplan moet worden gewijzigd. Inmiddels is een Plan van Aanpak Herziening Streekplan opgesteld ter voorbereiding van het nieuwe streekplan. Daarin wordt geconstateerd dat de druk op de centraal gelegen provincie Utrecht wat betreft de verstedelijking en mobiliteit voorlopig nog zal toenemen, zeker zolang de economische groei aanhoudt. Het wordt steeds drukker en dat leidt tot ruimteschaarste en hoge grond- en huizenprijzen.

Stedelijke vernieuwing en herstructurering van bestaande woon- en werkgebieden worden belangrijker. Hierbij moet tevens in ogenschouw worden genomen dat er op het gebied van wonen straks een tekort is aan bepaalde type woningen en woonmilieus, vooral in de wat duurdere klasse en ruim in het groen. Infrastructuur wordt daarmee een steeds meer een ordenend principe bij de ruimtelijke inrichting.

Bij de locatie aan de Boswijklaan blijft de infrastructuur onveranderd. Het gebruikte begrip "bebouwde kom" in de onderbouwing van deze locatie benadrukt, dat het om een gebied gaat, dat sterk verstedelijkt is. Het gaat om een verstedelijkt gebied met enige honderden appartementen, tientallen vrijstaande - en rijtjeswoningen alsmede een bedrijfsterrein. In het kader van de toekomstige herziening van het streekplan zou dit gebied dan ook dienen te worden omgeven met een stedelijke contour.

3. *De locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening". Ingevolge dit plan rust op deze locatie de bestemming "Agrarisch Gebied, zonder bebouwing". Als gevolg hiervan zijn alle woonbestemmingen aan de Boswijklaan in het verleden wegbestemd. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon op 17 januari 1980. De gemeenteraad heeft in verband met de verschillende functies buiten de stedelijke contour besloten voor het buitengebied twee nieuwe bestemmingsplannen voor te bereiden. Het bestemmingsplan*

"Landelijk gebied 2000", waarin het gehele buitengebied is opgenomen, met uitzondering van de stedelijke en recreatieve gebieden, is thans in concept gereed. Hierover heeft in februari 2000 een oriënterende gespreksavond plaatsgevonden. De op dat moment en later naar voren gebrachte reacties worden nog verwerkt.

De stedelijke en recreatieve gebieden in het buitengebied zijn ondergebracht in het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen". Dit bestemmingsplan is als voorontwerp al om advies voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie. Zie hiervoor ook hoofdstuk 8.3.

De vier woningen op deze locatie maken onderdeel uit van het totale aantal, waarvoor om medewerking is verzocht bij het verzoek tot afwijking van het streekplan.

Geconstateerd wordt dat bij de vaststelling van het streekplan op 1 juli 1994 om het stedelijk gebied, zijnde de dorpskern van Doorn, een bebouwingscontour is gelegd zonder rekening te houden met de overige in Doorn gelegen aanzienlijke woningclusters, zoals Palmstad, Beukenrode en dergelijke. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan moet heel sterk gemotiveerd worden waarom inbreiding binnen deze verstedelijkte gebieden gewenst is, terwijl van de zijde van de provincie in de overlegfase over het voorontwerp al is aangegeven, dat inbreiding op deze locatie niet op bezwaren stuit.

De waarde van de overlegfase, wanneer daarop later terug wordt gekomen, wordt daardoor onduidelijk.

Uit het overleg met de Inspectie is gebleken, dat de Inspectie van opvatting is, dat het in deze inderdaad om verstedelijkt gebied gaat.

2. Locatie FNV-terrein Driebergsestraatweg 63.

Opmerkingen PPC:

1. De appartementen lijken niet zo'n probleem, mits de hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder wordt verleend en aandacht wordt besteed aan aanwezige details en verhoging kap monumentaal pand;
2. Voor de overige bebouwingsmogelijkheid ligt voor de aanvaardbaarheid primair een link met de aanwezige FNV bebouwing voor de hand, zonder de tijdelijke bebouwing voor het AZC (en niet inclusief de tijdelijke bebouwing, zoals de gemeente stelt).
Volgens de gemeente bedraagt FNV bebouwing 3150 m² en 9600 m³.
Model Zocher beslaat volgens de gemeente 3900m² en 12100 m³.
Waarschijnlijk wordt met de m² het vloeroppervlak bedoeld. Niet duidelijk is hoe men aan de Zocher maten is gekomen; zijn deze juist dan betekent dit een behoorlijke uitbreiding, die op voorhand niet aanvaardbaar lijkt;
3. Eigen meting levert de volgende maten, villa - 200m², bebouwing middenterrein 1680 m², bebouwingsoppervlak ontwerp-bestemmingsplan - 2090 m². Op basis van deze maat zou bij 6 villa's per villa 275 m² bebouwde oppervlakte mogelijk zijn; bij 2 bouwlagen met kap betekent dit een inhoud van 2000 - 2500 m³ per villa. In planologisch en financieel opzicht dient de noodzaak c.q. wenselijkheid van zowel het aantal als de grootte van de villa's nader aangetoond te worden;
4. Op dit moment kan geen uitspraak worden gedaan naar welk inrichtingsmodel de voorkeur uitgaat, gelet op de cultuurhistorische, landschappelijke en natuuraspecten, daarom wordt hier niet verder op de verschillende modellen ingegaan; duidelijk is dat voorafgaand aan een keus meer aandacht dient te worden besteed aan de oorspronkelijke opzet van de

tuin dan thans in de modellen is gebeurd en dat een mogelijk behoud c.q. herstel hiervan richtinggevend kan zijn voor de keuze;

5. Voor iedere invulling speelt dat de realiteit van de financiële onderbouwing mede wordt bepaald door de gewenste/beoogde kwaliteit van de herinrichting van de tuin en restauratie van de bestaande villa. Daarover zou consensus met het gemeentebestuur moeten worden bereikt.

Gemeentelijke reactie:

1. *Het spreekt vanzelf, dat voor de desbetreffende woningen een procedure voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder zal worden gevoerd. Over deze procedure is reeds met de provincie nader overleg geweest. Deze procedure is in september 2001 gestart en door Gedeputeerde Staten is inmiddels een beschikking hogere grenswaarden afgegeven. Het aandacht besteden aan de aanwezige details en de verhoging van de kap van het monumentaal pand zijn aangelegenheden, die niet in het bestemmingsplan worden geregeld, maar volledig aandacht krijgen bij de uitvoering.*
2. *Dit perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied, derde herziening". Ingevolge dit plan rust op dit perceel de bestemming "Bijzondere Doeleinden II".
Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van instellingen met behoud van de aldaar voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Onder instelling wordt verstaan een vereniging, stichting en dergelijke van religieuze, sociale, culturele of medische aard dan wel een vereniging, stichting of dergelijke op het gebied van vormingswerk of van het onderwijs. Voor het aanwenden van de gebouwen op het perceel Driebergsestraatweg 63 voor kantoordoeleinden bestond geen belangstelling.
Een gebruik overeenkomstig de bestemming is niet meer mogelijk. Reden waarom met de projectontwikkelaar over een andere bestemming is gesproken. Het wijzigen van deze bestemming tot hotel was uit financieel oogpunt niet haalbaar.*
3. *Nu bovenstaande functies niet haalbaar zijn gebleken, is met de ontwikkelaar gesproken over een woonbestemming. Vanaf het begin is gesproken over een minimale invulling. Door wijziging van de bestemming in "Woondoeleinden" wordt overigens een minder verkeersaantrekkende bestemming gerealiseerd, hetgeen een winstpunt betekent ten opzichte van de huidige situatie, waarin sprake was van een opleidingsinstituut van de FNV.
Uitgangspunten welke bij het nemen van deze beslissing een rol zouden moeten spelen zijn de aanwezige bebouwing, het aantal vierkante meters verharding, het handhaven van het groen en de monumentale waarden van het te handhaven bouwwerk en dergelijke. Over deze locatie is in het verleden ook reeds nader overleg geweest met de gedeputeerde voor ruimtelijke ordening. Tijdens dit overleg is aangegeven, dat als uitgangspunt bij de bestemmingswijziging met name dient te worden aangehouden de bestaande bebouwing en infrastructuur.
Met deze uitgangspunten is door de projectontwikkelaar een model ontwikkeld voor het perceel Driebergsestraatweg 63. In de stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingsvisie is een enigszins afwijkend voorstel voorgelegd. Deze afwijking wordt ingegeven door de wens de bestaande natuurwaarden te verbeteren en te versterken. Uit de visie blijkt, dat de ontwikkelaar een gedegen onderzoek heeft doen instellen naar de verschillende waarden in dit gebied. De gemeente kan zich daarin -gelet op de inhoud en de diepgang van de rapportage- dan ook vinden. Het aantal*

woningen is nodig om de kosten verband houdende met de herinrichting van en het versterken van het groen en water van dit gebied te bekostigen. Bovendien passen deze woningen in de door de provincie ontwikkelde visie op pagina 7 van het Plan van Aanpak Herziening Streekplan, waarin wordt gesteld, dat er op het gebied van woningen straks een tekort aan een bepaald type woningen in het groen en vooral in de wat duurdere klasse gaat ontstaan.

De exploitatieopzet is duidelijk en geeft geen aanleiding tot het maken van op- en/ of aanmerkingen. Uit de opzet blijkt dat het gekozen model verband houdt met o.m. de kosten van herinrichting van het gebied.

4. De kanttekeningen lezend kan de vraag worden gesteld in hoeverre de gemeente zelf haar eigen beleid nog gestalte kan geven. De ruimtelijke onderbouwing bevat een nadere filosofie met betrekking tot het terrein, en geeft voldoende inzicht in de planologisch gewenste situatie. Het kiezen van een model voor de inrichting van het perceel Driebergsestraatweg 63 achten wij zonder meer een lokale aangelegenheid. Het gaat hier om een ruimtelijke inrichting van een terrein, zodat vragen over het aandacht besteden aan aanwezige details en kap van het te handhaven gebouw aangelegenheden zijn die in de uitvoeringsfase aan de orde komen. Op grond van de Woningwet en de Monumentenwet dient met betrekking tot het onderhavige gebouw advies van de welstandscommissie respectievelijk monumentencommissie te worden gevraagd, welke adviezen in een eventueel uiteindelijk te verlenen vergunning zullen worden meegewogen.
5. Op grond van de eerder aangeleverde stedenbouwkundige onderbouwing is besloten nieuwbouw op deze locatie toe te staan. Op basis hiervan is het duidelijk, dat tussen de projectontwikkelaar en de gemeente consensus is bereikt, waarbij een duidelijke win-win-situatie is ontstaan en waarvan wij niet meer dan erop vertrouwen, dat de voorgestelde bouwplanontwikkeling zal worden gerealiseerd.

Met betrekking tot deze locatie is tijdens de Inspectie Ruimtelijke Ordening in beginsel aangegeven, dat de invulling positieve ruimtelijke effecten zal hebben, doch dat gelet op de ligging buiten de contouren en de omvang deze bouwplanontwikkeling zal worden voorgelegd aan de Minister van VROM.

Overigens zou ook deze locatie naar de opvatting van de gemeente binnen de stedelijke contour moeten liggen, indien wij de ligging van de grootschalige service-appartementencomplexen van Park Boswijk op de naastgelegen percelen en het stedelijke gebied daaromheen daarbij in ogenschouw nemen.

3. Driebergsestraatweg 45

Opmerkingen PPC:

1. Niet duidelijk is wat voor bedrijfsactiviteiten op dit perceel plaatsvinden en wat voor soort bebouwing aanwezig is; ook de saneringsnoodzaak is niet duidelijk;
2. Financiële gegevens zijn summier; met name de aankoopkosten en de saneringskosten moeten nader op realiteit onderbouwd worden;
3. Om van een win-win situatie te kunnen spreken is in ieder geval een stedenbouwkundige onderbouwing nodig;
4. Een aantal van 4 woningen lijkt op voorhand nogal veel voor de sloop van 650 m² aan bebouwing; overigens gaat de financiële onderbouwing uit van 3 kavels;

Gemeentelijke reactie:

1. *Het perceel Driebergsestraatweg is gelegen in zowel de "2e herziening in Onderdelen, waarop de voorschriften van de 4e herziening van het plan in Onderdelen" van toepassing zijn als in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied, derde herziening". Ingevolge deze bestemmingsplannen rusten op dit perceel de bestemmingen "Eengezinshuizen, categorie XII" en "Bos en natuurgebied".*

Op dit perceel zijn een woning en verschillende bedrijfsgebouwen aanwezig. Er is een loon- en grondverzetbedrijf gevestigd.

Momenteel zijn op dit perceel feitelijk aanwezig een woonhuis, open schuur, nissenhut, gebouw voor opslag, werkplaats, een caravan, een ondergrondse tank, een bovengrondse tank en gronddepots voor zand.

In een eerder gevoerd ambtelijk overleg van het hoofd van de sector Grondgebied in aanwezigheid van een medewerker van de afdeling ROV van de gemeente ten provinciehuize met een tweetal medewerkers is uitvoerig op deze locatie ingegaan en is een fotorapportage daarbij ter toelichting getoond. In dat overleg konden de ambtelijke provinciale medewerkers zich vinden in een opzet tot sanering, zij het dat men terecht een voorbehoud maakte met betrekking tot een door Gedeputeerde Staten te nemen besluit alsmede het standpunt van de Inspectie Ruimtelijke Ordening.

Al vanaf eind jaren tachtig wordt gesproken met de eigenaar van dit perceel, aanvankelijk over het saneren van de bestaande gebouwen en het daarvoor in de plaats realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw. Omdat geen overeenstemming kon worden bereikt over het aantal terug te bouwen vierkante meters, is de uiteindelijk bouwvergunning geweigerd. Later heeft de eigenaar een aanvang gemaakt met het oprichten van een gebouw. Deze bouwactiviteiten zijn stilgelegd en uiteindelijk met bestuursdwang weer ongedaan gemaakt. In overleg met de advocaat van de eigenaar van het perceel Driebergsestraatweg 45 is de regeling opgenomen, zoals neergelegd in het aan de PPC voorgelegde voorontwerp-bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen". Deze regeling wordt thans door burgemeester en wethouders niet langer voorgestaan. Gezien de toestand van dit terrein dient actie te worden ondernomen, die leidt tot een kwalitatieve verbetering van het leef- en woonmilieu. Uit eerdere bestuursdwangacties en het daaruit voortvloeiende kostenverhaal is overigens gebleken, dat de financiële draagkracht van de eigenaar zodanig is, dat het principe "de vervuiler betaalt" niet kan worden toegepast. Het terrein is verontreinigd en sanering kan slechts tot stand worden gebracht door een andersoortige aanpak, die thans door ons college overigens wordt voorgestaan, te weten realisering van een viertal woningen waarmee een afronding van het gebied wordt verkregen en de ernstige verontreinigingen teniet worden gedaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan langs de Beukenlaan de rand van het woongebied meer gezicht krijgen door de geplande woonbebouwing. Belangrijke voorwaarden daarbij zijn dat de nieuwe woningen qua architectuur en uitstraling gelijkenis vertonen met de bestaande woningen langs deze laan, dat er voldoende grote tuinen zijn om een groene uitstraling te waarborgen en dat het informele karakter van het gebied behouden blijft. Een invulling met beperkte woonbebouwing levert ten opzichte van de huidige situatie een aanmerkelijke verbetering op en doet recht aan de culturele sfeer van het gebied ten zuiden van de Driebergsestraatweg.

Het perceel ligt direct aansluitend aan het bebouwde en verstedelijkte gebied en valt binnen het in procedure zijnde bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen". Hierin is voor de gronden een

wijzigingsgebied opgenomen. Het bestemmingsplan 'Woongebieden en Recreatieterreinen' is in de inspraak en het artikel 10 overleg geweest en door de Provinciale Planologische Commissie behandeld. Het zal in het eerste kwartaal van 2002 ter inzage worden gelegd ex artikel 23 WRO ten behoeve van vaststelling door de gemeenteraad.

In een briefwisseling heeft de gemeente aangegeven in beginsel niet afwijzend te staan tegenover de voorgestane bouwontwikkeling. De gemeente heeft in de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden en Recreatieterreinen' reeds overleg gevoerd met de provincie. Hieruit is naar voren gekomen dat de provincie eveneens niet afwijzend over de voorgestane bouwontwikkeling stond.

Op de plankaart van het op 1 juli 1994 vastgestelde Streekplan Utrecht is voor de gemeente Doorn een bebouwingscontour opgenomen, die rondom het stedelijk centrumgebied respectievelijk de grootste kern van Doorn is gelegd. Het gebied buiten de bebouwingscontour is het landelijk gebied van Doorn. Op de plankaart van het Streekplan Utrecht is het plangebied aangeduid als de zone 'landelijk gebied 3'. Uitbreiding van de bebouwing buiten de bebouwingscontour is niet (zonder meer) toegestaan. In het landelijk gebied van Doorn liggen verspreid kleinere woongebieden waar diverse stedelijke en recreatieve functies zijn gevestigd. Een aantal van deze deelgebieden is ondergebracht in het bestemmingsplan 'Woongebieden en Recreatieterreinen'. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Boswijklaan/Sterkenburgerlaan'.

Het gebied tussen de Boswijklaan en de Doornveldlaan aan de Dribergsestraatweg heeft in samenstelling, omvang, bebouwingsdichtheid en functie een stedelijk karakter, waarin de ligging in het landelijk gebied feitelijk niet of nauwelijks tot uitdrukking komt. De Dribergsestraatweg kent een afwisselende bebouwingsstructuur, waarin villa's en halfvrijstaande woonhuizen worden afgewisseld met bedrijfsvestigingen.

Aan de Beukenlaan bevinden zich afwisselend enkele bedrijven en vrijstaande woningen. Met name door de aanwezigheid van bedrijven maakt het gebied een rommelige indruk. Aan de oostzijde, de Doornveldlaan, is eenzelfde beeld aanwezig.

Gezien de ligging binnen de bebouwde kom en de bestaande woonbebouwing aan weerszijden gaat het hier om een inbreiding ter afronding van de ruimtelijke bebouwingsstructuur van het gebied tussen de Boswijklaan en de Doornveldlaan. Een zorgvuldig uitgevoerde ontwikkeling binnen het bedoelde gebied verbetert de huidige ruimtelijke structuur en sluit aan bij de aanwezige woonfuncties op de aangrenzende gronden.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat binnen het nieuwe gebruik de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke waarden behouden blijven en met de invulling een kwaliteitsverbetering wordt bereikt.

Deze stedenbouwkundige uitgangspunten maken deel uit van het bestemmingsplan 'Woongebieden en Recreatieterreinen'. Dat betekent dat de bouwvoorschriften zoals opgenomen in de voorschriften hierbij van toepassing zijn. De navolgende randvoorwaarden worden daarbij door de gemeente gehanteerd.

De nieuwe bebouwing moet passend zijn in het huidige beeld. Het kleur- en materiaalgebruik moet worden afgestemd op het huidige straatbeeld. De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6 m bedragen.

In aansluiting op de omringende laagbouw kan de nokrichting zowel loodrecht als parallel aan de weg gesitueerd worden. Een combinatie van beide binnen een gebouw (langskap met een uitbouw met een dwarskap of vice versa) is ook mogelijk. De bebouwing dient te worden uitgevoerd met een kap.

De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 60 m² zijn en de goothoogte en hoogte respectievelijk 2,75 m en 3,50 m. Bijgebouwen dienen ten opzichte van het hoofdgebouw naar achteren geplaatst te zijn. De positie van de bebouwing op de kavels wordt bepaald door de plek van de woonhuizen op de aangrenzende kavels. De voorgevelrooilijn ligt in bet verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen kavels. Momenteel wordt nog een nader onderzoek ingesteld naar de verontreiniging van het grondwater.

2. *Het kostenoverzicht is inmiddels aan de provincie verstrekt.*
3. *Voor wat betreft de stedenbouwkundige onderbouwing wordt verwezen naar het gestelde onder 1.*
4. *Het betreft hier niet alleen vervangende bebouwing. Zoals uit het saneringsrapport blijkt, zal dit terrein ook gesaneerd dienen te worden. Om de kosten, verbonden aan het saneren van dit terrein, het bouwrijp maken en dergelijke te dragen, is de bouw van vier woningen noodzakelijk. De Inspectie Ruimtelijke Ordening heeft medegedeeld deze bouwplanontwikkeling ter beoordeling aan de Minister van VROM voor te leggen.*

4. Locatie Beukenlaan 1.

Opmerkingen PPC:

1. Nadere motivering, dat niet meer kan worden opgetreden, ontbreekt; dit is bepalend voor de aanvaardbaarheid van de voorgestelde bestemming;
2. Wanneer niet valt te ontkomen aan een beperkte woningbouwbestemming, dan is compensatie (zoals gemeente voorstelt) onzes inziens niet nodig;
3. Overigens is de jurisprudentie hieromtrent nogal in ontwikkeling, ook als niet meer kan worden opgetreden, betekent dit nog niet dat automatisch een woonbestemming moet worden toegekend;
4. Voor een meer afgewogen oordeel zijn meer gegevens van de gemeente nodig.

Gemeentelijke reactie:

1. *Deze locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening". Ingevolge dit bestemmingsplan rust op dit perceel de bestemming "Bos- en Natuurgebied". De bestaande situatie is wegbestemd, zoals dat in de jaren zeventig gebruikelijk was. Op dit perceel was al bij het vastleggen van die bestemming een woning met bijgebouw aanwezig. Dit betekent, dat ten aanzien van deze gebouwen het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Landelijk gebied, derde herziening" van toepassing is. Ingevolge de overgangsbepalingen in relatie tot de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, derde herziening" kan tegen het permanent bewonen van het bijgebouw niet worden opgetreden. Bovendien is het nimmer beleid van de gemeente geweest om deze bestemming op die plaats te verwezenlijken. Op 2 februari 2000 is van de bewoner van Beukenlaan 1 een verzoek om een huisvestingsvergunning ontvangen voor het wonen in het bijgebouw op dit perceel. Het perceel is tevens gelegen in het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen". Hierin is aan dit perceel de bestemming "Multifunctioneel Bos" gegeven. Binnen deze bestemming zijn de bestaande functies als zodanig bestemd. Het bijgebouw had hier ook de functie van bijgebouw, zodat de huisvestingsvergunning hiervoor aanvankelijk is geweigerd. Tegen deze weigering is een bezwaarschrift ingediend. Uit een*

nader onderzoek in de Gemeentelijke Basisadministratie is in het kader van deze procedure komen vast te staan, dat de betreffende bewoner vanaf circa 1973 reeds in dit bijgebouw woont. Hieruit en uit een controle ter plaatse blijkt, dat het om een zelfstandige woonruimte gaat als bedoeld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Ingevolge de huisvestingsverordening komt een zelfstandige woonruimte in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. In het kader van de heroverweging op het bezwaarschrift is vastgesteld, dat alsnog een dergelijke vergunning verleend wordt.

2. Zoals hiervoor al is genoemd zijn in de jaren zeventig veel bestaande functies weg bestemd. Dit heeft later bij het toetsen van de bouwaanvragen met betrekking tot de verschillende functies tot extra werk geleid. Op basis van het overgangsrecht was uitbreiding van de woning en andere gebouwen nauwelijks mogelijk. Om aan onder andere de woonkwaliteitseisen te kunnen voldoen is regelmatig artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toegepast.

De gemeente is voorstander van passende woonbestemmingen, zodat voor de eigenaar vanaf het begin duidelijk is wat wel en wat niet kan met een woning. In verband hiermee heeft de gemeenteraad besloten voor dit bijgebouw een woonbestemming op te nemen met als uitgangspunt een oppervlakte inclusief bijgebouw van ongeveer 95 m² en een woninginhoud van ongeveer 210 m³. Hierdoor is ook verdere uitbreiding van de woning in de toekomst niet mogelijk, zodat geen verdere verstedelijking c.q. uitbreiding van bebouwing plaatsvindt. Op deze wijze kan de bestemming ook beter gehandhaafd worden. Daarbij dient nog in aanmerking te worden genomen, dat enige actie in het kader van handhaving op een veto van de bestuursrechter zal stuiten, omdat reeds in 1973 sprake was van deze situatie, de gemeente bij de totstandkoming van het Landelijk Gebied in 1973 niet heeft gewezen op de illegale situatie en derhalve sprake is van overgangsrecht met een uitbreidingsmogelijkheid van 15%.

Wegbestemmen dient derhalve als uitgesloten te worden geacht en leidt tot een financiële claim van de kant van de eigenaar bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Weliswaar is het correct, dat wordt gesteld, dat de jurisprudentie in ontwikkeling is rondom dergelijke woonbestemmingen, doch dit gaat niet op indien het een bestemming betreft, die bijna 30 jaar bestaat.

Het perceel ligt overigens in de directe omgeving van andere stedelijke ontwikkelingen zoals de Boswijklaan e.d.

3. De Inspectie Ruimtelijke Ordening beraadt zich nader op deze planwijziging.

5. Locatie Doornveldlaan.

Opmerkingen PPC:

1. Niet beargumenteerd wordt waarom sanering noodzakelijk/wenselijk is, met andere woorden wat is de huidige functie, is bebouwing aanwezig?
2. Financiële onderbouwing behoeft een nadere motivering (onder meer het aankoopbedrag, sloopkost en, saneringskosten e.a.);
3. Waarom is nu meer grond nodig dan ten opzichte van voorontwerp-bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen", zoals blijkt uit de toelichting? Niet duidelijk is hoe de voorgestelde grondruil voor het perceel Driebergsestraatweg 29a in elkaar zit;
4. De Provinciale Planologische Commissie is vooralsnog uitgegaan van totaal van 3 woningen voor beide wijzigingsbevoegdheden samen;

- 3 kavels lijkt, mits de noodzaak aangetoond, hoe dan ook het maximum;
5. Of sprake is van win-win situatie en dus geen compensatie nodig is, zoals de gemeente stelt, is de vraag; moet dan beter gemotiveerd worden.

Gemeentelijke reactie:

1. *Deze locatie is zowel gelegen in het geldende bestemmingsplan "2e herziening van het plan in Onderdelen, waarop de voorschriften van de 4e herziening van het plan in Onderdelen van toepassing zijn als in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, derde herziening". Ingevolge het bestemmingsplan "2e herziening in Onderdelen, waarop de voorschriften van de 4e herziening van het plan in Onderdelen van toepassing zijn, rust op dit deel de bestemming "Villa's", bebouwingscategorie XII". Op het andere deel rust de bestemming "Bos- en natuurgebied". Deze locatie wordt al vanaf de zestiger jaren voor opslagdoeleinden gebruikt. Een onderdeel van deze opslagdoeleinden betrof onder andere een tweetal directieketen. In het verleden is herhaalde malen tegen illegale bewoning van deze directieketen opgetreden. Om dit tegen te gaan zijn zelfs meerdere procedures tot aan de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gevoerd. Ook hebben de direct-omwonenden de afgelopen 15 jaar over het gebruik van het terrein als opslagterrein geklaagd. Tegen het gebruik van dit opslagterrein kon niet worden opgetreden, omdat het gebruik van dit terrein onder het overgangsrecht van de verschillende bestemmingsplannen viel. Later is aan de locatie van het opslagterrein het perceel kadastraal bekend gemeente Doorn sectie A 3955 toegevoegd, omdat dit ook een stuk braakliggend terrein was, waarop onder andere afval werd gedumpt. Met het betrekken van dit perceel bij de locatie wordt ongewenst gebruik voorkomen en een totale verbetering van de leefomgeving bereikt. De gemeente heeft in overleg met de ontwikkelaar de voortdurende overlast -waartegen uit planologisch oog punt niet kon worden opgetreden- terug kunnen brengen. Bovendien is de ontwikkelaar op basis van het advies van de Provinciale Planologische Commissie, waarin reeds concreet drie woningen zijn geaccordeerd, respectievelijk op aandrang van de gemeente tot sanering van het terrein overgegaan. Het thans voorliggende voorstel nog een vierde woning toe te voegen in verband met de gemaakte kosten en een betere afronding van het gebied kan onze instemming verkrijgen, zeker waar wordt geconcludeerd, dat de betreffende projectontwikkelaar zijn winstmarge beperkt tot 5% winst en overigens de overgelegde exploitatieopzet nog uitgaat van een btw-percentage van 17,5%, terwijl dit inmiddels 19% betreft. Een en ander is uiteindelijk eveneens van invloed op de uiteindelijk te behalen winst.*
2. *De financiële onderbouwing is inmiddels aan de provincie verstrekt.*
3. *De eigenaar van het perceel Dribergsestraatweg 29a bezit een langgerekte strook grond grenzend aan deze locatie. In het verleden heeft de eigenaar medewerking aan de gemeente gevraagd om daar meerdere woningen op te mogen bouwen. De gemeente heeft aangegeven, dat een verdere uitbreiding van woningbouw niet tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast heeft de eigenaar op het gedeelte van het bedrijfsterrein gelegen achter de woningen aan de Dribergsestraatweg 29a een garage in eigendom. Om tot een verantwoorde invulling van het gebied te komen en de kwaliteit van de leefomgeving aan de Dribergsestraatweg te verbeteren, is ingestemd met een grondruil. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige opzet van het plan.*
4. *Het aantal van drie of vier woningen blijft een discussiepunt. Vier woningen zijn noodzakelijk om alle kosten te kunnen dragen. De bestaande*

gebouwen zullen worden gesloopt. Uit een gehouden bodemonderzoek is gebleken, dat de bodem verontreinigd is. De kosten van de sanering van de verontreiniging zullen eveneens door dit plan dienen te worden gedragen. Op basis hiervan staat de gemeente op het standpunt, dat de kosten verbonden aan het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, het saneren van de grond, het slopen van de bouwwerken en dergelijke slechts kunnen worden gedragen door de bouw van vier woningen. Hier zij vermeld, dat een aantal van de bedrijven, die op deze locatie gevestigd zijn, op de lijst van gegadigden staat voor het voormalig pluimveeterrein.

5. Uit de punten 1 t/m 4 blijkt, dat in het onderhavige geval sprake is van een win-win-situatie, zodat van compensatie geen sprake is. In het algemeen kan nog worden opgemerkt, dat deze locatie een van de locaties is, die in het kader van de herziening van het streekplan zou dienen te worden beschouwd als gebied, dat binnen de stedelijke contour dient te worden ondergebracht gelet op de veelheid van aanwezige bebouwing. Door de Inspectie Ruimtelijke Ordening is te kennen gegeven, dat in ieder geval kan worden ingestemd met de realisering van een drietal woningen, gelet op het ook door de inspectie in de PPC afgegeven advies. De vraag of al dan niet een vierde woning ter plaatse kan worden gerealiseerd dient te worden voorgelegd aan de Minister van VROM.

6. Locatie Oude Rijkstraatweg.

Opmerking PPC:

Ervan uitgaande dat alle gegevens kloppen, ontmoet de bestemming geen bezwaar.

Gemeentelijke reactie:

Deze locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "2e herziening van het plan in Onderdelen", waarop de voorschriften van de 4e herziening van het plan in Onderdelen op van toepassing zijn. Ingevolge dit plan rust op de locatie de bestemming "Een gezinshuizen, categorie VI. Ingevolge deze bestemming mogen op de voor bebouwing met eengezinshuizen bestemde gronden uitsluitend worden opgericht een- gezinshuizen, met daarbij niet voor bewoning bestemde bijgebouwen.

Deze geldende bestemming is in het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" op een zodanig wijze vertaald dat er een bouwmogelijkheid van maximaal 7 woningen mogelijk blijft. Het betreft immers bestaande bouwrechten.

Om te voorkomen, dat bij het uiteindelijk onthouden van goedkeuring aan deze bestemming de gemeente wordt geconfronteerd met de daaruit voortvloeiende hogere en te voorziene kosten, doet de gemeente reeds nu een beroep op artikel 31a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Overigens heeft de Inspectie Ruimtelijke Ordening tijdens het bezoek aan deze locatie aangegeven, dat, indien sprake is van vigerende bestemmingen, deze bestemmingen ook in de toekomst niet verder ter discussie staan.

7. Locatie nabij de Patrimoniumweg.

Opmerkingen PPC:

1. Niet wordt aangegeven welke bijzondere omstandigheden er zijn om hier de bouw van een woning toe te staan. De enige onderbouwing is: de

verbetering van de leefomgeving. Hoe? Waarom? Zelfs wanneer wordt gecompenseerd, is het de vraag of medewerking zou moeten worden verleend;

2. Voor een meer afgewogen oordeel zijn meer gegevens van de gemeente nodig.
3. Zonder nadere fundamentele beargumentering niet aanvaardbaar.

Gemeentelijke reactie:

1. *De locatie nabij de Patrimoniumweg is gelegen in het geldende bestemmingsplan " 2e herziening van het Plan in Onderdelen, waarop de voorschriften van de 4e herziening van het plan in Onderdelen" op van toepassing zijn. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op deze locatie de bestemming "Eengezinshuizen, categorie III". Deze locatie ligt midden in de woningcluster Palmstad. Dit achtergebied behoort in eigendom toe aan de gemeente en de woningcorporatie "Wonen Doorn". Overeenkomstig het nog vigerende bestemmingsplan ligt een weg tussen de Palmweg en de Patrimoniumweg. Aan deze weg kan een woning worden gerealiseerd. Hierdoor wordt een verantwoorde invulling gegeven aan een terrein, direct grenzend aan een aantal woningen, waarmee de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd. Bovendien wordt hiermee uitvoering gegeven aan de nota "Mensen wensen wonen", omdat een bouwmogelijkheid tot stand wordt gebracht middenin een stedelijk gebied. Voor wat de precedentwerking betreft, wordt opgemerkt, dat de gemeenteraad op 26 november 1991 het bouwlocatie-onderzoek heeft vastgesteld. Op basis van dit onderzoek is bepaald welke locaties voor bebouwing in aanmerking kunnen komen. In de aanbestedingsbrief aan de gemeenteraad is met betrekking tot nader ingekomen verzoeken om bouwlocaties bepaald, dat deze verzoeken dienen te worden betrokken bij de herziening van de verschillende bestemmingsplannen, aangezien het hier vrijwel uitsluitend particuliere percelen betreft met een capaciteit van een enkele woning. Deze ontwikkeling past binnen dit beleidsuitgangspunt, zoals reeds uitvoerig verwoord onder 1. ten aanzien van de locatie Boswijklaan. Op basis hiervan kan en mag de conclusie getrokken worden, dat op deze wijze verantwoord wordt omgegaan met overblijvende percelen gelegen midden in een stedelijk gebied. Nogmaals wordt opgemerkt, dat het om een verstedelijkt gebied gaat, dat bij een destijds minder rigide aanbrengen van de contourlijnen zonder discussie tot stedelijke contour zou zijn bestempeld en ten aanzien waarvan niet staande kan worden gehouden, dat de realisering van een enkele woning binnen dit verstedelijkte gebied een aantasting van welke natuurwaarde dan ook zou betekenen. Ook het woongebied Palmstad wordt door de gemeente aangedragen als bebouwde kom bij de herziening van het streekplan.*
2. *De gevraagde gegevens zijn inmiddels aan de provincie verstrekt.*
3. *Voor de nadere onderbouwing van deze locatie wordt verwezen naar punt 1. De Inspectie Ruimtelijke Ordening heeft tijdens het overleg te kennen gegeven, dat het hier om een verstedelijkt gebied gaat.*

8. *Locatie Pluimveeterrein.*

Opmerkingen PPC:

1. Uitgangspunten blijven de reacties in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Basluit op de Ruimtelijke Ordening en het advies van de Provinciale Planologische Commissie, dat in grote lijnen luidt, dat het streekplan de mogelijkheid biedt tot het uitplaatsen van bedrijven uit de kern, waarbij de behoefte wordt aangetoond, geen aantasting van natuur en landschap plaatsvindt en waarbij het perceel en de bebouwingsmogelijkheden even groot zijn als bij de vigerende bestemming;
2. De gemeente geeft in het verzoek te weinig informatie over onder meer de behoefte, de aanwezige waarden, voorgenomen bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden en verdere invulling van het terrein etc;
3. Voor een meer afgewogen oordeel zijn meer gegevens van de gemeente nodig.

Gemeentelijke reactie:

1. *In het advies van de Provinciale Planologische Commissie van 27 oktober 1999 staat vermeld, dat gelet op de vigerende bestemming in principe geen bezwaar bestaat tegen de invulling zoals met het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" wordt beoogd. Daarbij wordt het standpunt ingenomen, dat de voorgenomen bebouwing even groot moet zijn als de vigerende bestemming. In dit verband wordt gewezen op de notitie actualisering bestemmingsplan bedrijfsterrein/bedrijfsverplaatsingen van 26 mei 1994. In deze notitie wordt de keuze gemaakt om niet tot ontwikkeling van de 2e fase van het bedrijfsterrein aan de Boswijklaan over te gaan. Zoals bekend is de 2e fase van dit bedrijfsterrein midden in het buitengebied gelegen. Omdat toch de noodzaak van het verplaatsen van bedrijven uit het centrum aanwezig is, is aan de hand van de notitie een aantal mogelijke locaties onderwerp van gesprek geweest in de vergadering van de commissie voor Ruimtelijke Ordening en Welzijn. In de notitie staat vermeld, dat de locatie van het Pluimveelaboratorium vrij zou kunnen komen. Wanneer dit zich voordoet dan wordt niet afwijzend gestaan tegenover het realiseren van bebouwing op het deel waar nu de bedrijfsopstallen staan met handhaving van het weiland. Op 28 januari 1997 is hierover een intentieovereenkomst herontwikkeling centrumgebied Doorn gesloten met een projectontwikkelaar. Na onderzoek is vastgesteld, dat de haalbaarheidsanalyse, zoals uitgevoerd op grond van de intentieovereenkomst, tot een negatieve uitkomst heeft geleid. In verband hiermee is de contractuele relatie met de projectontwikkelaar beëindigd. In 1998 zijn de locaties van het Pluimveeterrein en de belangrijkste centrumlocaties in handen gekomen van twee verschillende projectontwikkelaars. Deze situatie heeft de voortgang van de bedrijfsverplaatsingen vertraagd omdat nu met twee projectontwikkelaars onderhandeld moet worden. De projectontwikkelaar van het Pluimveeterrein heeft enige tijd geleden de bedrijven in de bebouwde kom in de gelegenheid gesteld hun belangstelling kenbaar te maken. Op basis van deze aanmeldingen kan een overzicht worden gegeven van de behoefte aan bedrijventerrein. De onderhandelingen met de verschillende bedrijven verkeren in een afrondend stadium. Er zijn aanzienlijk meer aanmeldingen dan er ruimte beschikbaar is. Hieruit blijkt al, dat in een behoefte wordt voorzien. De gemeenteraad heeft op 26 februari 2002 besloten een samenwerkingsovereenkomst aangaan voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De belangrijkste redenen voor het verplaatsen van bedrijven uit de bebouwde kom zijn dat bedrijven een economisch en milieu verantwoorde bedrijfsvoering moeten kunnen voeren en de vrijkomende locaties kunnen worden aangewend voor woningbouw in de bebouwde kom van Doorn. Het zou te betreuren zijn, dat deze*

ontwikkeling wordt geblokkeerd door rigide vast te houden aan een maximaal bebouwingspercentage van 25%. Eerst aan de hand van de exacte behoefte aan bebouwingsmogelijkheden van de bedrijven kan hierover een uitspraak worden gedaan. Voor het herontwikkelen van deze locatie is de visie herontwikkeling voormalig Pluimveeterrein tot stand gebracht, die overigens aan de provincie is verstrekt.

Op basis hiervan bestaat de overtuiging dat hiermee een weg wordt ingeslagen tot verantwoorde ontwikkeling van het thans sterk verwaarloosde bebouwde deel van het voormalig pluimveeterrein en tot het creëren van mogelijkheden en het benutten daarvan met betrekking tot het niet bebouwde deel ten behoeve van de natuur- en ecologische waarden van het gebied. Aan de hand van deze visie zijn gesprekken met de projectontwikkelaar gevoerd.

Voor de inrichting van het bedrijventerrein is aangegeven, dat het terrein en de omgeving zodanig moeten worden ingericht, dat er ten opzichte van de huidige situatie (bestemming pluimveelaboratorium) in economisch, ecologisch, landschappelijk en visueel ruimtelijk opzicht een meerwaarde ontstaat. De gemeenteraad heeft op 29 mei 2001 hiervoor een bedrag van f. 17.500,- beschikbaar gesteld. DLV heeft een inrichtingsplan opgesteld. Bovengenoemd beleid is verder verwoord in de Nota Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Bij de herziening van deze nota zal aan het verplaatsen van de bedrijven de nodige aandacht worden besteed.

2. Gelet op het grote belang bestaan bedenkingen tegen het standpunt van de provincie om op voorhand als bovengrens het bebouwingspercentage van 25% van het vigerende bestemmingsplan te hanteren. Op dit moment kan de exacte behoefte aan bebouwing nog niet worden aangegeven omdat de verkaveling nog niet is vertaald naar de benodigde bouwmogelijkheden. Tot nu toe wordt alleen gesproken over het benodigde aantal vierkante meters grond. Met een aantal bedrijven wordt thans nog verder onderhandeld. Als concrete winst dient te worden aangemerkt, dat het naastgelegen weiland, dat thans ook binnen de bestemming "Laboratorium" valt, niet voor bebouwing in aanmerking komt en derhalve aan de natuur kan worden teruggegeven. Tevens wordt de bebouwing beperkt tot het thans aanwezige bebouwde gebied en wordt de in het plan Landelijk Gebied binnen de bestemming "Laboratorium" aanwezige goothoogte op basis van ecologische advisering teruggebracht van 10 naar 8 meter. Een en ander betekent, dat het vloeroppervlak binnen het gebied aanzienlijk vermindert, omdat een derde bouwlaag binnen het als bedrijfsterrein in te richten gebied niet meer mogelijk is door de goothoogtebeperking van 8 meter. Eveneens dient als winst te worden beschouwd het gegeven, dat de Vossesteinsesteeg, die thans wordt benut voor grootschalig personenvervoer richting Von Gimbornarboretum, slechts nog toegankelijk zal zijn voor direct aanwonenden en langzaam verkeer, omdat gemotoriseerd verkeer voor het arboretum worden omgeleid via het te realiseren bedrijventerrein. De Vossesteinsesteeg zal een zodanige herinrichting ondergaan, dat bijgedragen wordt aan een versterking van ecologische elementen op het gebied van de flora en fauna. De gemeenteraad heeft al een plan laten opstellen voor de inrichting van een ecologisch bedrijventerrein. Ook in de samenwerkingsovereenkomst zijn de inrichting van een ecologische zone en het rekening houden met waarden van natuur en landschap vastgelegd. Hieruit blijkt derhalve dat de gemeente zeer zorgvuldig omgaat met dit terrein. Het wekt bevreemding dat niet alleen wordt gesproken over de ruimtelijk kwalitatieve randvoorwaarden, maar dat nu ook al een volledig inzicht zou moeten worden verschaft op welke wijze de gemeente in de uitvoering zal voorzien.

Het betreft in casu een wijzigingsbevoegdheid waarvan de uiteindelijke invulling binnen de opgenomen randvoorwaarden te zijner tijd eerst aan de orde komt. Indien een gedetailleerde invulling bekend zou zijn, zou een directe bestemmingsregeling op zijn plaats zijn en niet een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer bekend is welke Doornse bedrijven zich ter plaatse zullen vestigen zal een wijzigingsplan worden opgesteld met een nadere regulering van de bebouwing.

In het bestemmingsplan is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gemeenteraad zal niet eerder instemmen met een bestemming bedrijventerrein dan nadat door de projectontwikkelaar is aangetoond dat voorlopige koopovereenkomsten met Doornse gegadigden zijn gesloten.

Om het project financieel haalbaar te maken en ook grondprijzen tot stand te brengen, die binnen deze regio als aanvaardbaar voor bedrijfsgrond worden geacht, zullen de twee bestaande woningen op het Pluimveeterrein dienen te worden gesloopt en daarvoor in de plaats dienen 4 woningen te worden gebouwd. Deze uitbreiding met woningen maakt eveneens onderdeel uit van het verzoek tot afwijking van het streekplan. Daarnaast wordt nog gesproken met de projectontwikkelaar over een opdeling van het naastgelegen weiland ten behoeve van het weiden van paarden. Hieraan zal bij de ecologische inrichting de nodige aandacht worden besteed. Het aantal benzineverkooppunten aan de Driebergsestraatweg en het verlengde daarvan, de Dorpsstraat, neemt niet toe doch blijft gelijk. Er ontstaat een aanzienlijke verbetering van de woon- en leefsituatie in de bebouwde kom, omdat het benzineverkoop punt zich thans midden in de bebouwde kom bevindt.

Tot slot wordt nogmaals opgemerkt, dat in het thans vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied het totale terrein is bestemd tot "Laboratorium" met een bebouwingspercentage van 25%. Het zou te betreuren zijn, indien als gevolg van standpunten van provinciale - en rijksoverheid op termijn alle partijen als verliezers te beschouwen zouden zijn. Immers, handhaving van de huidige bestemming biedt in de toekomst allerlei mogelijkheden tot meer vergaande bebouwing dan in de gemeentelijke voorstellen wordt voorgestaan. Met de bestemming tot bedrijventerrein worden enkele bouwlocaties binnen de stedelijke contour verkregen, terwijl daarnaast plannen ten uitvoer worden gebracht ter versterking van het ecologische karakter van het gebied. Een versterking, die mogelijk wordt geacht door het weiland vrij te houden van bebouwing, het verlagen van de goothoogten van de bebouwing van 10 naar 8 meter alsmede het slechts voor de aanwonenden en langzaam verkeer toegankelijk maken van de Vossesteinsesteeg.

3. *De Inspectie Ruimtelijke Ordening heeft tijdens het bezoek op 9 augustus jl. meegedeeld geen concreet oordeel over deze locatie te kunnen vellen en dit voor te leggen aan de Minister van VROM.*

9. Locatie garagebedrijf "De Haas".

Opmerkingen PPC:

1. Qua functie bestaat geen strijdigheid met de vigerende bestemming, wel qua bebouwingsmogelijkheid;
2. In het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is de opmerking gemaakt, dat het de voorkeur verdient om ook het garagebedrijf van "De Haas", waarvoor deze locatie is opgenomen, vanuit de kern te verplaatsen naar het Pluimveeterrein; gemeente heeft

- hierop gereageerd met de opmerking dat de realisering van het Pluimveeterrein te lang duurt voor het garagebedrijf;
3. De Provinciale Planologische Commissie heeft over deze bestemming nogal wat opmerkingen gemaakt; niet duidelijk is of daaraan tegemoet wordt gekomen;
 4. voor een afgewogen oordeel zijn meer gegevens van de gemeente nodig.

Gemeentelijke reactie:

1. *Deze locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "2e herziening van het plan in Onderdelen, waarop de voorschriften van de 4e herziening van het plan in Onderdelen" van toepassing zijn. Ingevolge dit plan rust op deze locatie de bestemming "Bedrijfsinrichtingen". Het bestemmingsplan vermeldt, dat op de gronden bestemd tot bedrijfsinrichtingen uitsluitend mogen worden opgericht bedrijfsgebouwen ten behoeve van een ter plaatse gevestigd bedrijf, waarbij twee bijbehorende eengezinshuizen mogen worden opgericht.*
Het bestaande garagebedrijf is thans gevestigd op het perceel Dorpsstraat 6. Dit bedrijf past dus in de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming. Deze locatie heeft in het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding garagebedrijf gekregen.
De bebouwingsgrenzen en de goothoogte komen niet overeen met het nog vigerende plan. De procedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is inmiddels gestart. De bevoegdheid tot het toepassen van dit artikel heeft de gemeenteraad aan zichzelf voorbehouden. Het plan, waarvoor nu de procedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gevoerd, is vertaald in het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen".
2. *Omdat deze locatie in eigendom toebehoorde aan de gemeente zijn al aan het eind van de jaren tachtig de onderhandelingen begonnen om het thans nog aan de Dorpsstraat gevestigde garagebedrijf verplaatst te krijgen.*
3. *In de notitie van 26 mei 1994 over bedrijfsverplaatsingen wordt opgemerkt, dat hierover al geruime tijd wordt onderhandeld met garage De Haas teneinde tot verplaatsing van deze garage naar de locatie aan de Driebergsestraatweg te komen. Voor het verplaatsen van het garagebedrijf naar deze locatie is in oktober 1998 tussen het bedrijf en de gemeente een overeenkomst gesloten. Op basis hiervan is de hiervoor al aangegeven procedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestart. Het bedrijf doet op de huidige locatie -naast een rijksmonument- afbreuk aan de leefomgeving. De gemeenteraad voert al jarenlang het beleid bedrijven uit het centrum te verplaatsen, zodat op de daardoor vrijkomende locaties woningen kunnen worden gebouwd. Bovendien heeft het bedrijf onvoldoende ruimte om de bedrijfsvoering op een verantwoorde manier gestalte te geven. Daarnaast is het garagebedrijf door de inrichting van het openbaar gebied in het centrum moeilijk bereikbaar. Zo mist het bedrijf ruimte voor de stalling van auto's, waardoor in de directe omgeving worden geparkeerd. Hiermee wordt de druk op de parkeerplaatsen in het centrum verhoogd.*
Uit het behoefteoverzicht voor het Pluimveeterrein blijkt dat er een tekort aanwezig is aan bedrijventerrein voor plaatselijk gevestigde bedrijven. Alleen al hierdoor is het verplaatsen van garagebedrijf "De Haas" naar het Pluimveeterrein niet aan de orde. Vestiging op het terrein van het voormalige Pluimveelaboratorium is bovendien niet aan de orde, omdat dat terrein op korte termijn niet voor bedrijfshuisvesting beschikbaar zal zijn.

Bovendien staan wij het verplaatsen van verschillende bedrijven binnen de gemeentegrens voor om daarmee onder andere de werkgelegenheid in stand te houden. Deze locatie is goed met het openbaar vervoer te bereiken.

- 4. Onder 1. is al opgemerkt, dat de procedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening inmiddels is gestart. Vooruitlopend hierop is in overleg overeenstemming met de provinciale wegbeheerder bereikt over de ontsluiting van deze locatie op de Driebergsestraatweg. Deze overeenstemming maakt onderdeel uit van de bouw aanvraag. Voor wat betreft de aanwezigheid van een benzinestation wordt uitgegaan van vrije concurrentie.*

In het verleden is wel eens de vraag gesteld of verschillende garagehouders niet met één station kunnen werken. Dit is uit concurrentieoverwegingen niet mogelijk gebleken. Bovendien heeft het verplaatsen van het in de bebouwde kom gevestigde garagebedrijf alleen zin als ook het benzineverkooppunt wordt verplaatst. Dit is altijd een harde eis geweest. Daarnaast willen garagebedrijven met een garage en benzineverkooppunt aan een doorgaande weg zijn gesitueerd, zodat zij goed zichtbaar en vooral goed bereikbaar zijn. Dit benzineverkooppunt is nu ook al aan dezelfde doorgaande weg gelegen, zodat het niet om een toename van benzineverkooppunten gaat, doch om verplaatsing waarbij het aantal gelijk blijft.

5. Milieu

5.1. Milieuhinder

In de diverse plangebieden zijn bedrijven en of inrichtingen aanwezig. Deze bevinden zich in de milieucategorieën 1, 2 en 3 volgens de Standaard-bedrijveninrichting van de VNG van 1999. In deze basiszoneringslijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in een zestal categorieën. De maximale grootste afstand die volgens deze richtlijn dient te worden aangehouden bedraagt 10 tot 100 meter.

Alle in het plangebied aanwezige bedrijven en inrichtingen hebben een milieuvergunning.

5.2. Verkeersgeluid

In het plangebied zijn locaties aanwezig waar nieuwbouw van woningen mogelijk is. Een deel van deze locaties bevinden zich langs wegen waar een 30 km per uur regime is- of wordt ingesteld. Voor deze categorie wegen geldt geen geluidszonering op grond van de wet Geluidhinder. Zes locaties bevinden zich langs de Dribergsestraatweg. Deze locaties zijn opgenomen in een afzonderlijk akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek 6 nieuwbouwlocaties nabij de Dribergsestraatweg te Doorn, rapport 20011190-4, augustus 2001). Op de locaties gaat het om zogenaamde nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder. Daarnaast is op één van de locaties tevens sprake van vervangende nieuwbouw.

De wet Geluidhinder stelt eisen aan geluidsbelasting van de buitengevels van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De grenswaarden bestaan uit een bovengrens en een streefwaarde (voorkeursgrenswaarde) die 50 dB(A) bedraagt. Voor nieuwe woningen buiten de bebouwde kom bedraagt de bovengrens 55 dB(A) etmaalwaarde. Dit geldt ook voor vervangende nieuwbouw in een buitenstedelijk situatie.

Valt de geluidsbelasting tussen 50 dB(A) en 55 dB(A), en kan de geluidsbelasting niet worden beperkt, dan is het doorlopen van een procedure hogere grenswaarde noodzakelijk. Een hogere geluidsbelasting dan de bovengrens van 55 dB(A) kan niet worden vastgesteld. Hierdoor beperkt het verkeersgeluid van de Dribergsestraatweg de mogelijkheden om alle nieuwbouwlocaties volledig te benutten voor de situering van nieuwe woningen. Het bestemmingsplan gaat niet uit van de realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen (geluidarm asfalt respectievelijk schermen). Door de gemeente is derhalve een procedure gevoerd voor de vaststelling van hogere grenswaarden (onthefving van de voorkeursgrenswaarde) aangezien uit het eerder genoemd akoestisch rapport blijkt dat op een aantal locaties de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A) wordt overschreden.

Voor nieuwe woningen, waarvoor in het kader van dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, gelden enkele aanvullende eisen, te weten:

- de geluidsnorm voor het geluidsniveau binnenshuis (max. 35 dB(A)) moet door een voldoende geluidsisolerende buitengevel worden gewaarborgd;
- iedere woning moet tenminste één geluidsluwe (niet geluidsbelaste) buitengevel krijgen;

- de verblijfsruimtes van de woningen moeten zo veel mogelijk aan deze geluidsluwe buitenzijde gesitueerd worden.

Op 23 januari 2002 hebben Gedeputeerde Staten de beschikking tot vaststelling van hogere grenswaarden afgegeven.

De volgende hoogst toelaatbare waarden zijn daarbij vastgesteld:

- locatie Boswijklaan: 53 dB(A);
- locatie Driebergsestraatweg 63: 60 dB(A);
- locatie Driebergsestraatweg 45: 53 dB(A);
- locatie Doornveldlaan: 53 dB(A);
- locatie Pluimveeterrein: 54 dB(A);
- locatie Oude Rijksstraatweg: 53 dB(A);
- locatie Driebergsestraatweg 6: 60 dB(A) en 53 dB(A).

5.3. Vulpunt LPG

Op een perceel aan de Driebergsestraatweg in het gebied Palmstad zal de bedrijfsbebouwing van garage de Haas verrijzen. Tevens zal een vulpunt voor LPG worden aangelegd. Dit vulpunt ligt aan de Driebergsestraatweg ongeveer 100 meter ten westen van de te realiseren bedrijfsbebouwing.

Rond dit vulpunt ligt een hindercirkel van 80 meter. Binnen deze hindercirkel mag geen woonbebouwing worden gerealiseerd. De afstand van 80 meter is de afstand zoals die door het rijk is vastgelegd in de nog steeds geldende nota LPG. Nieuw beleid op dit gebied is nog niet geformuleerd. Hoewel de afstand afwijkt van de richtlijnen uit Bedrijven- en milieuzonering 1999 van de VNG wordt de voorkeur gegeven aan het volgen van vaststaand en algemeen geldend beleid.

5.4. Rioolwaterzuiveringsinstallatie

Aan de Vossensteinssesteeg is een rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen die buiten gebruik gesteld is. Nog wel in gebruik gebleven is een pompstation voor een rioolpersleiding. Daarmee is de milieuhinder van de installatie voor de omgeving sterk afgenomen.

Het pompstation valt onder het Besluit Riool- en Poldergemalen milieubeheer.

Een deel van het terrein is inmiddels in gebruik als gemeentewerf.

Om in de toekomst over voldoende gronden te kunnen beschikken ten behoeve van de verplaatsen plaatselijk gevestigde bedrijven is het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie in dit bestemmingsplan betrokken bij het wijzigingsgebied voor het Pluimveeterrein.

5.5. Bodem

Het aspect bodem is van belang bij een aantal locaties waar nieuwbouw van woningen mogelijk is. Nieuwe woonbebouwing is slechts mogelijk na planwijziging ex artikel 11 WRO in enkele op de plankaart aangegeven wijzigingsgebieden. Uit globaal historisch onderzoek blijkt dat op deze locaties geen bodemverontreiniging te verwachten is. Nader bodemonderzoek zal worden verricht in het kader van de wijzigingsbevoegdheid en betrokken worden in de daaraan voorafgaande schade-risico-analyse.

5.6. Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk schade voor het milieu en de gezondheid. Op alle overheidsniveaus wordt momenteel gewerkt aan het vormgeven en uitwerken van beleid op het gebied van duurzaam bouwen. Belangrijke aspecten waaraan in het kader van duurzaam bouwen aandacht wordt besteed zijn:

- integraal ketenbeheer (onder andere het sluiten van stofkringlopen);
- energie extensivering (energiebesparing en de inzet van duurzame energiebronnen);
- kwaliteitsbevordering (toekomstwaarde).

In de lijn van deze drie aspecten wordt zowel bij het realiseren van nieuwe bebouwing als bij de (her)inrichting van openbare ruimte als uitgangspunt gehanteerd, dat er zo weinig mogelijk materialen worden toegepast en dat de materialen die worden toegepast zo min mogelijk milieubelastend zijn.

Tot duurzaam bouwen behoort onder andere flexibel en aanpasbaar bouwen. De kwaliteit van een woning wordt onder andere bepaald door de gebruiksmogelijkheden van de woning. De woning dient comfort te bieden, flexibel te zijn en toekomstwaarde te hebben. Om de toekomstwaarde van een woning te vergroten zal tijdig ingespeeld moeten worden op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. De te verwachten kwaliteitsvraag op een toekomstige ontspannen woningmarkt, het inspelen op het toenemend aantal thuis wonende ouderen en de toenemende gemiddelde lengte van de bevolking, maken het noodzakelijk de eisen voor toegankelijkheid en hoogte van ruimten aan te scherpen. In dit licht wordt in het Bouwbesluit een aantal eisen opgenomen.

De toekomstwaarde wordt voornamelijk verhoogd als de indeling van de woningen zodanig is dat deze gemakkelijk kunnen worden aangepast aan woonwensen in diverse levensfasen. Dit vraagt om flexibiliteit in de woningplattegrond.

5.7. Water

Het gebied globaal ten noorden van de N225 heeft een diepe grondwaterstand. Het gaat om een 'infiltratiegebied' c.q. herkomstgebied voor kwelwater in de aangrenzende gebieden. Dit gebied vraagt extra aandacht voor de hoeveelheid en de kwaliteit van het te infiltreren water. Aan afkoppelen van verhard oppervlak moet bijvoorbeeld extra aandacht worden besteed, omdat aanvulling van de grondwatervoorraad met schoon regenwater wenselijk is.

In de woon- en bedrijfsgebieden ten zuiden van de Dribergsetraatweg dient het stedelijk waterbeheer duurzaam plaats te vinden. Dat betekent dat zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat schoon water vervuild raakt; dit geldt voor regenwater, maar ook voor relatief schoon oppervlakte- en grondwater;

Dit houdt onder meer in:

- voorkomen dat schoon regenwater in het riool terecht komt en wordt vermengd met afvalwater;
- tegengaan van vervuiling van oppervlakte- en grondwater.

6. Het bestemmingsplan

6.1. Gekozen planvorm

Het plangebied bestaat overwegend uit bestaande woongebieden en recreatieterreinen waar de komende jaren vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Om de bestaande situatie te handhaven maar daarnaast enige vrijheid te bieden is in eerste instantie gekozen voor een globaal eindplan waarin de verschillende bestemmingen op de plankaart zo globaal mogelijk worden aangegeven.

Tijdens de inventarisatie bleken juist in de overgangszones tussen woongebieden en agrarische gebieden in schuren en loodsen allerlei niet-agrarische bedrijfsfuncties te zijn gevestigd, waardoor een meer gedetailleerde bestemming onvermijdelijk werd. Ook tussen de woningen in langs de dorpslinten zijn verspreide bedrijven gevestigd, die vragen om een meer nauwkeurige regeling.

De verspreide woningen in het bosgebied vragen eveneens om een gedetailleerde regeling. Het bosgebied moet intact blijven en niet aangetast worden door allerlei erfbouw.

Daarom is in de genoemde situaties gedetailleerd bestemd. In andere situaties, waar bestemmingen stabiel en minder strijdig met de omgeving zijn, is een meer globale regeling getroffen.

Het plan is voor het grootste gedeelte consoliderend van aard. Door middel van wijzigingsbevoegdheden is op een beperkt aantal plaatsen nieuwbouw van woningen mogelijk, in zeer beperkte aantallen. Daarnaast is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van bedrijven. Het gaat in de eerstgenoemde gevallen om een stedenbouwkundige afronding van een weg of bebouwingsstrook en in de laatstgenoemde gevallen om een "win-win-situatie", dat wil zeggen een bedrijfsactiviteit die vanwege zijn hinder en/of situering strijdig is met zijn omgeving wordt omgezet in een minder hinderlijke activiteit, terwijl tevens een inmiddels beschikbaar gekomen terrein wordt ingevuld met een functie, die op deze plaats minder hinder veroorzaakt.

6.2. Planopzet

Hoofdstructuur

In het eerste hoofdstuk (Algemene bepalingen) wordt een kader gegeven voor het hanteren van het plan.

In het tweede hoofdstuk zijn de bestemmingsbepalingen opgenomen. In de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen wordt aangegeven op welke wijze een bepaalde bestemming mag worden gebruikt en welke bebouwing daarbij toelaatbaar is. In de voorschriften is in hoofdlijnen de volgende systematiek gehanteerd. In het eerste lid wordt aangegeven voor welke functie(s) de grond mag worden gebruikt (doeleindenomschrijving). In het tweede lid wordt aangegeven welke vorm van bebouwing in verband met die functie toelaatbaar is en aan welke voorwaarden die bebouwing moet voldoen (bebouwingsvoorschriften). Bij enkele bestemmingsbepalingen is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Als een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen is, is deze opgenomen als tweede lid na de doeleinden omschrijving.

Deze beschrijving in hoofdlijnen maakt dus deel uit van het toetsingskader.

In eventuele volgende leden zijn vrijstellingsmogelijkheden en/of aanlegvergunningenstelsels opgenomen. Door middel van een aanlegvergunningenstelsel worden werken en werkzaamheden, geen

bouwwerkzaamheden zijnde, die de waarden van bepaalde gerealiseerde bestemmingen ernstig zouden kunnen aantasten aan een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders gebonden.

Hoofdstuk drie bevat de gebruiks- en overige bepalingen.

De gebruiksbepaling bepaalt dat van de in het tweede hoofdstuk omschreven doeleinden afwijkend gebruik verboden is. Tevens is in dit hoofdstuk een algemene vrijstellingsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt geringe afwijkingen van het bestemmingsplan qua maatvoering toe te staan en mee te werken aan de realisering van kleine bouwwerken ten algemene nutte. In artikel 21 wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan voor wat betreft de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen via de zogenaamde procedure ex artikel 11 WRO. Ook voor de in dit hoofdstuk onder 6.3. genoemde wijzigingsgebieden is een dergelijke bevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter aan de gemeenteraad voorbehouden. Verder wordt door middel van een overgangsbepaling gepoogd de overgang van de bestaande naar de gewenste toestand zo soepel mogelijk te laten verlopen. In de slotbepaling wordt overtreding van gebruik van gronden in strijd met de gebruiksbepaling en het uitvoeren van werkzaamheden zonder dat een daarvoor vereiste aanlegvergunning is verleend strafbaar gesteld.

In de gebruiksbepaling is tot een verboden gebruik in de zin van het bestemmingsplan verklaard een gebruik van recreatiewoningen en recreatieappartementen voor permanente bewoning en een gebruik van bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen.

Bestemmingsbepalingen

In het plangebied zijn drie woonbestemmingen opgenomen. In de bestemming *woondoeleinden* zijn hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan in of ten hoogste 3 meter achter de op de plankkaart aangeven bouwgrens. Bij het aangeven van de bouwgrenzen is zoveel mogelijk aangesloten bij de situering van de voorgevels van de bestaande bebouwing. De diepte van de woningen mag niet meer bedragen dan de diepte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel indien dit minder is dan 15 meter maximaal 15 meter, mits de diepte van de achtertuin tenminste 10 meter bedraagt. Met andere woorden: de minimale tuindiepte bedraagt in alle gevallen 10 meter.

De aangegeven goothoogten sluiten aan bij de bestaande bebouwing.

De bestemming *woonpark* is toegekend aan het service-appartementencomplex "Park Boswijk", waarbij voor de bestaande appartementen bouwgrenzen zijn opgenomen, waarbinnen ook de voorzieningen thuis horen. Daarbuiten zijn overeenkomstig het geldende plan nog twee dienstwoningen toegestaan.

De bestemming *wonen* is toegekend aan een aantal woningen die in het bos gelegen zijn en die om deze reden ruimtelijk begrensd dienen te worden overeenkomstig de feitelijke situatie en daarbij een ruimtelijk beperkt erf, waarop de erfbouw is toegestaan. Bij de bestemmingen *woondoeleinden* en *wonen* is maximaal 60m² aan erfbouw toegestaan.

Vrijstellingsmogelijkheden zijn conform het gemeentelijke beleid van de afgelopen jaren opgenomen voor erfbouw tot maximaal 80 m², 100 m² en 120 m², onder strikte voorwaarden.

Er zijn twee verschillende bestemmingen recreatieve doeleinden. De bestemming *recreatieve doeleinden I* geeft een regeling voor vier van de vijf recreatieterreinen. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van recreatieappartementen tot een maximale inhoud van 200 m³, waarbij als beperkingen zijn opgenomen dat dit alleen kan binnen het bouwvlak van de centrale voorzieningen en binnen het daarbij opgenomen bebouwingspercentage. Op die manier wordt een toename van bebouwing voorkomen.

De bestemming *recreatieve doeleinden II* is toegesneden op het recreatieterrein De Heihoek. Dit onderscheid is gemaakt omdat op dat recreatieterrein geen recreatiewoningen voorkomen. Centrale voorzieningen mogen op de recreatieterreinen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De locatie van recreatiewoningen, dienstwoningen, stacaravans en/of toeristische kampeermiddelen is vrij gelaten. De aantallen dienstwoningen, recreatiewoningen, overdekte zwembaden en ploeterbaden zijn aan een maximum gebonden dat op de plankaart is vastgelegd. Voor het terrein van Het Grote Bos is een vrijstelling opgenomen voor een beperkt aantal grotere recreatiewoningen. De plaats hiervan is echter eveneens vrijgelaten ter wille van de gewenste flexibiliteit. De eerder geschetste ontwikkelingen voor het terrein van De Maarnse Berg worden mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemming *gemengde doeleinden* zijn de bestaande opslag, horecabedrijven, kantoren, garagebedrijven en kleinindustrie ondergebracht, terwijl daarnaast in deze bestemming ook wonen als functie is toegestaan, in de vorm van bestaande (dienst)woningen.

De bestemming *bedrijven* is opgenomen voor de bedrijvenlocatie Boswijklaan en de overige in het plangebied bestaande bedrijven.

Voor het Revijs Doorn, het FNV- complex en een instituut voor Haptonomie is de bestemming *bijzondere doeleinden* opgenomen.

In het plan komen enkele (meestal door andere bestemmingen ingesloten) plekken voor die een agrarisch aanzien hebben. Deze gras- en weilandpercelen zijn doorgaans in eigendom bij niet-agrariërs. Het beleid voor deze gebieden is terughoudend en consoliderend. Voor deze percelen is daarom een bestemming *agrarische doeleinden* ten behoeve van gras- en weiland opgenomen, conform de feitelijke situatie.

Nieuwvestiging van bedrijven, winkels en horeca wordt niet toegestaan, met uitzondering van de locatie van garage de Haas aan de Dribergsestraatweg en de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het voormalige pluimveelaboratorium en de rioolwaterzuivering (win-win-situatie).

Het bosgebied is als *multifunctioneel bos* bestemd, inclusief delen van grote woonkavels die in feite een inrichting als bosgebied hebben.

Voor de overige bestemmingen wordt verwezen naar de voorschriften.

6.3. Wijzigingsgebieden

In deze paragraaf wordt een korte beschrijving gegeven van de verschillende locaties waarvoor in het plan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Wijzigingsgebied 3 is daarbij na het gevoerde artikel 10-overleg vervallen. Voor die locatie is een rechtstreekse bestemming opgenomen, gelet op het feit, dat een schade-risico-analyse heeft plaatsgevonden en voor realisering van maximaal 4 woningen, ter afronding de bebouwing aan de Boswijklaan, inmiddels een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is gestart.

Wijzigingsgebied 1

Dit betreft het recreatieterrein De Maarnse Berg. De wijzigingsbevoegdheid maakt een andere, meer aan de huidige tijdgeest aangepaste terreinindeling mogelijk. Hierbij wordt opgemerkt dat deze herinrichting conform het gemeentelijk ISV-beleid is en ook ligt in de lijn van het gestelde ten aanzien van recreatie in de concept Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening.

Wijzigingsgebied 2

Op deze locatie is thans een dependance van het FNV gevestigd, waar congressen en seminars werden gehouden. Reeds enige tijd is onderzoek gaande naar een alternatieve invulling voor deze locatie.

De huidige bebouwing bestaat uit een voormalige portierswoning aan de Dribergsestraatweg en een gebouwencomplex dat op een afstand van ongeveer 100 meter van deze weg is gesitueerd. De locatie grenst aan het service-appartementencomplex van Park Boswijk.

Wijzigingsgebied 3

Vervallen.

Wijzigingsgebied 4A en 4B

Deze locaties zijn gelegen op de hoek Doornveldlaan en Beukenlaan en het daaraan grenzende terrein aan de Beukenlaan.

Ter plaatse is sprake van een uit milieu-oogpunt ongewenste situatie. Het aantal te bouwen woningen in wijzigingsgebied 4A(1) is stedenbouwkundig gewenst ter afronding van de bebouwing aan de Doornveldlaan. Wanneer gebied 4B wordt gewijzigd, is afronding des te meer gewenst om te voorkomen, dat de woningen in gebied 4B te zeer geïsoleerd staan ten opzichte van de andere woningen. Een invulling met maximaal 4 woningen in de gebieden 4A en 4B betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie ter plaatse. Vanwege de ontsluiting zijn deze twee wijzigingsgebieden als één geheel te beschouwen.

Wijzigingsgebied 5

Deze locatie is gelegen aan de Woestduinlaan, grenzend aan het terrein van het Revijs Doorn en naast de bestaande villa. De wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijke realisering van maximaal 2 woningen, op een afstand van meer dan 60 meter van de Dribergsestraatweg in verband met de geluidcontour van deze weg. Door aanvullende woningbouw op zeer beperkte schaal ontstaat een afronding van de Woestduinlaan, die aan de andere zijde een achttal vrijstaande woningen bevat.

Wijzigingsgebied 6

De locatie van het voormalig Pluimveelaboratorium is gelegen langs de Dribergsestraatweg op de hoek met de Vossensteinsteeeg, net buiten het woongebied Palmstad. Deze locatie is al een aantal jaren nadrukkelijk in beeld als potentiële locatie voor bedrijfsverplaatsingen. Zie ook hoofdstuk 1.3 en hoofdstuk 4. Bij de ontwikkeling van het terrein tot een bedrijventerrein voor uit de kern van de gemeente te verplaatsen bedrijven is de inzet het terrein zodanig te ontwikkelen dat er voor de locatie en omgeving in economisch, ecologisch, landschappelijk en visueel-ruimtelijk opzicht een meerwaarde ontstaat. Op deze locatie kunnen bedrijfsgebouwen, een verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief LPG en maximaal 4 woningen worden gerealiseerd. Aan de inrit van het verkooppunt van motorbrandstoffen zal vanwege de afstand tot een woning bijzondere aandacht worden geschonken voor wat betreft het geluidsaspect, bijvoorbeeld door het treffen van geluidsreducerende maatregelen. De plaatwerkerij van een in dit gebied te vestigen garagebedrijf zal op een afstand van minder dan 100 m komen te liggen van de nieuwe woningen. Door het stellen van voorschriften aan de geluidsisolatie van de gevels van de plaatwerkerij en door gedragsvoorschriften zal hinder echter kunnen worden voorkomen. Door aanvullende voorzieningen in het kader van de Wet milieubeheer wordt verwacht dat de afstand tot 50 m kan worden gereduceerd. Ook het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is in dit wijzigingsgebied

opgenomen om in de toekomst over voldoende terrein te kunnen beschikken voor te verplaatsen plaatselijk gevestigde bedrijven. Aan de wijzigingsbevoegdheid is een groot aantal voorwaarden verbonden om te komen tot een verantwoorde invulling.

Wijzigingsgebied 7

Deze locatie betreft een terrein aan de Beukenlaan, waar, evenals in gebied 4B, bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van opslag plaatsvinden in een zevental gebouwen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk ter vervanging van deze opstallen en na sanering van de bodemverontreiniging maximaal 4 woningen te realiseren, die qua architectuur en uitstraling moeten aansluiten bij de bestaande woningen aan de Beukenlaan. De terreinindeling en de intensiteit van bebouwing worden hiermee zodanig verbeterd dat een aanmerkelijk beter woon- en leefklimaat ontstaat.

Wijzigingsgebied 8

Deze locatie betreft een geheel binnen de stedelijke contour van het Streekplan gelegen terrein, dat in het bestemmingsplan deel uitmaakt van de bestemming ten behoeve van de scholengemeenschap Revius. De wijzigingsbevoegdheid maakt de realisering van één gebouw met maximaal 8 appartementen mogelijk.

7. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard. De uitbreidingen binnen de recreatieterreinen en de in de wijzigingsgebieden nog te realiseren woningen zullen alle, evenals de wijzigingen ter plaatse van de rioolwaterzuivering en het voormalige pluimveelaboratorium, worden ontwikkeld door middel van particulier initiatief. Het plan is derhalve financieel-economisch uitvoerbaar.

8. Overlegresultaten

8.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inspraakperiode met betrekking tot het voorontwerp liep van 7 december 1998 tot en met 29 januari 1999. De in dat kader ontvangen reacties zijn, met een beantwoording daarvan, opgenomen in een aparte bijlage bij het bestemmingsplan. Hiernaar wordt kortheidshalve verwezen. Een eerder in de ontwikkelingsfase van het plan gehouden informatieavond heeft geleid tot een gering aantal aanpassingen en vooral veel waardevolle informatie ten behoeve van bestemmingsregelingen.

8.2. Overleg met instanties

Bij brief van 7 oktober 1997 (verzonden in oktober 1997) is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Woongebieden en recreatieterreinen' in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden aan 19 instanties, met het verzoek vóór 1 januari 1998 schriftelijk te reageren. In dit hoofdstuk zijn de ontvangen reacties samengevat opgenomen met daaronder per reactie de beantwoording door de gemeente. Voor de complete reacties wordt verwezen naar de bijlage achter deze toelichting.

1. NV Nederlandse Gasunie

Geen opmerkingen.

2. Rijksdienst voor Monumentenzorg

Geen opmerkingen.

3. NS Railinfrabeheer

tracé-studie verbetering spoorlijn Utrecht-Arnhem en A12 Utrecht-Veenendaal

De tracéstudie is nog niet afgerond. Er is derhalve nog geen duidelijkheid over de resultaten van deze studie c.q. de gevolgen daarvan. Vooralsnog wordt in dit bestemmingsplan daarom uitgegaan van de huidige situatie.

4. Gemeente Driebergen-Rijsenburg

a. bestemming "Opslag" voor perceel, behorend tot terrein autosloperij gelegen in Driebergen-Rijsenburg (hoofdstraat 272)

De bestemming die voor het betreffende terrein is opgenomen, is conform de feitelijke situatie.

b. begrippen "kleinindustrie" en "ambachtelijke bedrijven"

Duidelijkheid over wat er onder "kleinindustrie" moet worden verstaan wordt verkregen indien artikel 10 lid 1 onder e wordt gelezen in samenhang met lid 2 onder c.

Wat er onder een "ambachtelijk bedrijf" moet worden verstaan, wijkt niet af van het normaal gangbare.

c. inrichting bedrijventerrein 'Boswijklaan'

Het bedrijventerrein 'Boswijklaan' is geheel gelegen op grondgebied van de gemeente Doorn op geruime afstand van het grondgebied van de gemeente Driebergen-Rijsenburg. Bij de gronduitgifte is rekening gehouden met het realiseren van een strook afschermend groen door de ondernemers, die door

de gemeente ook wordt afgedwongen. Van de bedoelde penetratie is derhalve geen sprake. De voorgestelde regeling beperkt zich tot de feitelijk aanwezige bebouwing, die op basis van het nog vigerende bestemmingsplan is gerealiseerd.

d. wijzigingsbevoegdheid bestemming "Laboratorium" in bestemming "Bedrijven"

Het bevreemdt ons dat door de gemeente Driebergen-Rijsenburg wordt gereageerd op zaken die geheel behoren tot de eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de gemeente Doorn. De gemeentelijke besluitvorming in dit kader is voorafgegaan door zorgvuldige belangenafweging. Ter onderbouwing van de verplaatsing van bedrijven en de locaties die daarvoor in aanmerking zouden kunnen komen is de notitie 'actualisering bestemmingsplan bedrijfsterrein Boswijklaan/bedrijfsverplaatsingen' opgesteld. In deze notitie wordt het terrein van het voormalige Pluimveelaboratorium genoemd als mogelijke locatie voor bedrijfsverplaatsing. Deze notitie is onderschreven door de raadscommissie voor Welzijn en Ruimtelijke Ordening.

e. vestiging garagebedrijf De Haas aan de Driebergsestraatweg

Ook hier betreft het de eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de gemeente Doorn. De onderhandelingen over de verplaatsing van garagebedrijf "De Haas" (en bijbehorend verkooppunt voor motorbrandstoffen) zijn reeds enkele jaren gaande. Over de reden kan geen onduidelijkheid bestaan. De gemeente Doorn voert een ruimtelijk beleid, dat erop gericht is de functies wonen, werken en verkeer op een dusdanige wijze te ordenen, dat deze functies hun potenties maximaal kunnen benutten. De huidige locatie van het garagebedrijf ligt midden in het centrum van Doorn. De beoogde locatie voor het bedrijf is een perceel, dat in het vigerende plan reeds een bedrijfsbestemming heeft. Tevens wordt de bereikbaarheid van het garagebedrijf vergroot door de ligging aan een doorgaande weg, terwijl het bestemmingsverkeer niet door het centrum zelf zal plaatsvinden. De verplaatsing van het bedrijf naar de beoogde locatie vormt naar onze mening een goed voorbeeld van een win-win-locatie.

5. Ministerie van Economische Zaken (Regio Noord-West)

tracé-studie verbetering spoorlijn Utrecht-Arnhem en A12 Utrecht-Veenendaal
Zie de beantwoording bij reactie 3.

6. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken

a. inzicht in totale behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties

Het beleid van de gemeente Doorn t.a.v. bedrijfsverplaatsing is neergelegd in de notitie 'actualisering bestemmingsplan bedrijfsterrein Boswijklaan/bedrijfsverplaatsingen'.

In deze notitie onderschrijft de gemeente nadrukkelijk dat het beleid erop gericht is alle mogelijke medewerking te verlenen aan de van oudsher in Doorn gevestigde bedrijven voor wat betreft het beschikbaar komen van alternatieve locaties, dan wel het verlenen van de noodzakelijke medewerking t.a.v. de vestiging op bestaande locaties, voorzover alternatieven niet beschikbaar (kunnen) komen.

b. uitbreidingsmogelijkheden voor elk bedrijf

De gemeente Doorn voert een ruimtelijk beleid, dat er op gericht is de functies wonen, werken en verkeer op een dusdanige wijze te ordenen, dat deze functies hun potenties maximaal kunnen benutten. De bedrijven die in dit bestemmingsplan in hun uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt, komen vanwege de activiteiten die zij ontplooiën, en de daarmee samenhangende milieuzonering, bij uitbreiding in conflict met hun directe (woon)omgeving.

c. onderscheid in tabellen tussen aantallen stacaravans en toeristische kampeermiddelen

Geheel in de lijn van het Structuurschema Openluchtrecreatie (SOR) wordt binnen de ruimteclaim voor verblijfsrecreatieve doeleinden nu geen onderscheid gemaakt tussen aantallen stacaravans en toeristische kampeermiddelen. De tabellen geven wat dit betreft slechts inzicht in de bestaande en de nieuwe situatie en worden verder niet vertaald in de voorschriften. Het aantal recreatiewoningen wordt wél vertaald in de voorschriften, vanwege de ruimtelijke implicaties.

d. via vrijstelling de mogelijkheid opnemen een extra bedrijfswoning te realiseren

Gelet op het aangescherpte rijksbeleid m.b.t. bedrijfswoningen en tweede agrarische bedrijfswoningen en vanwege de afstand die de terreinen hebben tot de woonkern Doorn, gecombineerd met de huidige communicatiemiddelen, achten wij het niet noodzakelijk de mogelijkheid open te houden een extra bedrijfswoning op de recreatieterreinen toe te staan.

e. tracé-studie verbetering spoorlijn Utrecht-Arnhem en A12 Utrecht-Veenendaal

Indien te zijner tijd bij afronding van het onderzoek naar de verbreding van de A12 en de spoorlijn (bij de trajectkeuze) blijkt, dat het gekozen traject nadelige gevolgen heeft voor het recreatieterrein, zal de gemeente op basis van een nadeelcompensatie van het Rijk in overleg met de ondernemer streven naar een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

f. vrijstelling voor uitbreiding recreatiewoningen tot 72 m²

De reden dat voor een aantal recreatiewoningen op het terrein van 'Het Grote Bos' een vrijstellingsbepaling geldt tot vergroting van de woning tot 72 m² is gelegen in het feit dat dit terrein reeds een aantal recreatiewoningen heeft met deze grootte. Voor de andere terreinen is dit niet het geval. Aangezien een vergroting van recreatiewoningen de kans op permanente bewoning aanzienlijk vergroot, en dit een ontwikkeling is die in strijd is met bestaand beleid, staan wij een vergroting van recreatiewoningen op de overige recreatieterreinen niet toe.

7. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

Geen opmerkingen.

8. Ministerie van Verkeer en Waterstaat (Directoraat-generaal Rijkswaterstaat)

a. wijzigingsbevoegdheid die bedrijven en kantoren in zakelijke dienstverlening toelaten.

De staat van bedrijfsactiviteiten wordt aangepast door SBI-code 84 (zakelijke dienstverlening) schrappen.

- b. *tracé-studie A12 Utrecht-Veenendaal*
Zie de beantwoording bij reactie 3.

9. Stichting Het Utrechts Landschap

- a. *Locatie garage De Haas en bedrijventerrein voormalig Pluimvee-instituut in relatie tot de ecologische waarde van het terrein*

De gemeente Doorn voert een ruimtelijk beleid, dat er op gericht is de functies wonen, werken, verkeer, recreatie én ecologie op een dusdanige wijze te ordenen, dat deze functies hun potenties maximaal kunnen benutten.

De huidige locatie van het garagebedrijf ligt midden in het centrum van Doorn. Deze locatie brengt een ongewenste situatie met zich mee voor zowel de gemeente Doorn (milieuzonering die een beperking vormt voor woningbouw) als het garagebedrijf zelf (geen mogelijkheden voor uitbreiding). De beoogde locatie voor het bedrijf is een perceel, dat in het vigerende plan reeds een bedrijfsbestemming heeft. Tevens wordt de bereikbaarheid van het garagebedrijf vergroot door de ligging aan een doorgaande weg, terwijl het bestemmingsverkeer niet door het centrum zal plaatsvinden.

Ter onderbouwing van de verplaatsing van bedrijven en de locaties die daarvoor in aanmerking zouden kunnen komen is de notitie 'actualisering bestemmingsplan bedrijfsterrein Boswijklaan/bedrijfsverplaatsingen' opgesteld. In deze notitie onderschrijft de gemeente nadrukkelijk dat het beleid er op gericht is medewerking te verlenen aan de van oudsher in Doorn gevestigde bedrijven voor wat betreft het beschikbaar komen van alternatieve locaties. Het terrein van het voormalige Pluimveelaboratorium wordt genoemd als mogelijke locatie voor bedrijfsverplaatsing. Deze notitie is onderschreven door de raadscommissie voor Welzijn en Ruimtelijke Ordening.

De ecologische waarde van de aan het Pluimveeterrein grenzende zone (het weidegebied naast de huidige bebouwing) in relatie tot de omgeving is van belang.

Om te komen tot een goede, onderbouwde afweging over de inrichting van het bedrijventerrein is een waardering (kwaliteit) van de ecologische zone en een beoordeling van effecten van herinrichting gewenst.

Om nu hieraan inhoud te kunnen geven wordt deelgenomen aan het LNV-project "Stimulering gemeentelijk ecologisch groen". Deelname aan het door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij gestimuleerde project houdt niet alleen het stimuleren van ecologisch groen in, doch is mede opgezet om via een brede integrale projectmatige aanpak de planologische aanpak van een gemeente te benaderen.

Indien de gemeente gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid voor het terrein van het voormalig Pluimvee-instituut zullen de uitkomsten van het onderzoek worden betrokken bij de definitieve inrichting van het terrein.

- b. *flora en fauna*

De specifieke inrichting van gebieden alsmede de kwelsituatie worden niet in het kader van het bestemmingsplan geregeld.

- c. *financieel-economische haalbaarheid in relatie tot bouwvolume*

Het maximale bouwvolume wordt geregeld in de voorschriften van het bestemmingsplan. Particuliere initiatiefnemers zullen zich aan deze voorschriften moeten houden.

10. Universiteit Utrecht

- a. *ecologische waarde in relatie tot inrichting bedrijventerrein*
Zie de beantwoording bij reactie 9.a.
- b. *(hoogte) nieuwbouw in relatie tot omringende groenstructuren en waterhuishouding*
Hiermee zal rekening worden gehouden.
- c. *ontsluiting Von Gimbornarboretum*
Er zal te zijner tijd bezien worden of het terrein van de rioolwaterzuivering bij een eventuele bestemmingswijziging kan meedragen aan een oplossing voor dit probleem. De ligging van het Von Gimbornarboretum zelf brengt echter ook beperkingen met zich mee. De Vossensteinssesteeg is niet geschikt voor touringcars en parkeren.

11. Provincie Utrecht

Wij betreuren het dat de provinciale reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan meer dan 7,5 maand in beslag heeft genomen. De bestemmingsplanprocedure heeft daardoor aanzienlijke vertraging opgelopen. Ook herhaalde mondelinge/telefonische verzoeken van ambtelijke zijde om een spoedige reactie hebben geen resultaat gehad. Hoewel waardering bestaat voor de grondige wijze van beoordeling van het voorontwerp, zijn wij van mening dat een reactie op hoofdlijnen de reactietermijn in het vervolg aanzienlijk zou kunnen bekorten.

I. TOELICHTING

- a. *recreatieterreinen*
De bestaande situatie, die in de toelichting is weergegeven, is de situatie uit het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding is geen uitbreiding nu, maar een uitbreiding ten opzichte van de oude situatie. Een en ander is al enige jaren de feitelijke situatie. Er is voor de regeling nadrukkelijk aangesloten bij het Structuurschema Openluchtrecreatie vanwege de gewenste flexibiliteit.
- b. *ontbreken medebestemming 'Bos' en aanlegvergunningenstelsel*
De voorschriften zullen in deze zin worden aangepast.
- c. *ontbreken toelichting wijzigingsgebieden*
Met betrekking tot de wijzigingsgebieden zal per locatie een korte beschrijving worden opgenomen in de toelichting.
- d. *wijzigingsgebied 2*
Nu het gebruik door de FNV van deze bebouwing ten behoeve van vormingswerk en onderwijs niet langer plaatsvindt en invulling met binnen de vigerende bestemming passende functies niet mogelijk is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningbouw.
- e. *wijzigingsgebied 3*
Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- f. *wijzigingsgebied 4A*
In verband met de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving is een

afronding van de Doornveldlaan met één woning gewenst, mede gezien de stedenbouwkundige relatie met wijzigingsgebied 4B. De uitleg van het restrictief beleid kan naar onze mening niet zo zijn, dat dit betekent dat binnen een bestaand woongebied c.q. een woningcluster in het buitengebied niet meer in zeer beperkte zin zou kunnen worden uitgebreid.

g. wijzigingsgebied 4B

In het bestemmingsplan is de huidige situatie vastgelegd. Van een opslagfunctie is geen sprake meer bij dit perceel. Dit rechtvaardigt op deze plaats de bestemming "multifunctioneel bos". Om echter de bij antwoord d. beschreven stedenbouwkundige afronding van de enclave en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de enclave als geheel te kunnen bereiken, zal een wijziging van de bestemming in "woondoeleinden" plaats moeten vinden om op dit perceel de bouw van één woning toe te staan.

De wijzigingsgebieden 4A en B kunnen niet los van elkaar gezien worden, gelet op de ontsluiting van het terrein. Het gaat hier bovendien om samenhangende gebieden, eigendom van een particulier, waar de gemeente overleg mee voert om een ongewenste situatie in milieu- en landschappelijk opzicht te wijzigen in een landschappelijk en ruimtelijk gewenste situatie.

h. wijzigingsregeling 5

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

i. wijzigingsgebied 8

De locatie is geheel ingesloten door bestaand bebouwd gebied. De uitleg van restrictief beleid kan naar onze mening niet zo zijn, dat dit betekent dat binnen bestaand woongebied niet meer in zeer beperkte zin zou kunnen worden uitgebreid.

j. wijzigingsgebied 6: terrein Pluimveelaboratorium

Er wordt verwezen naar het antwoord onder 9.a.

Het intekenen van een bouwgrens bij wijzigingsbevoegdheden is niet gebruikelijk. Aspecten met betrekking tot verkeer zullen nadrukkelijk de aandacht krijgen bij de uiteindelijke inrichting van het terrein.

k. wijzigingsgebied 7

Het is de bedoeling dat de twee nieuwe gebouwen de bestaande opstallen vervangen. De voorschriften zullen worden verduidelijkt.

l. garage 'De Haas'

Met betrekking tot deze locatie zal een korte beschrijving in de toelichting worden opgenomen. De onderhandelingen over de verplaatsing van garagebedrijf 'De Haas' (en bijbehorend verkooppunt voor motorbrandstoffen) zijn reeds enkele jaren gaande. De gemeente Doorn voert een ruimtelijk beleid, dat er op gericht is de functies wonen, werken, verkeer en recreatie op een dusdanige wijze te ordenen, dat deze functies hun potenties maximaal kunnen benutten. De huidige locatie van het garagebedrijf ligt midden in het centrum van Doorn. Deze locatie brengt een ongewenste situatie met zich mee voor zowel de gemeente Doorn (milieuzonering die een beperking vormt voor woningbouw) als het garagebedrijf zelf (geen mogelijkheden voor uitbreiding). De beoogde locatie voor het bedrijf is een perceel, dat in het vigerende plan reeds een bedrijfsbestemming heeft. Tevens wordt de bereikbaarheid van het garagebedrijf vergroot door de ligging aan een doorgaande, terwijl het

bestemmingsverkeer niet door het centrum zal plaatsvinden. Overige aspecten m.b.t. verkeer zullen bij de invulling de nodige aandacht krijgen. Het garagebedrijf wordt overigens verplaatst naar een locatie aan dezelfde doorgaande weg.

m. afschermend groen rond bedrijfsterrein Boswijklaan

Het realiseren van een strook afschermend groen door de ondernemers is bij de gronduitgifte in de overeenkomst vastgelegd en wordt door de gemeente langs deze weg afgedwongen.

n. terrein rioolwaterzuivering

Dit terrein zal worden betrokken in de wijziging van het voormalig Pluimveeterrein (wijzigingsgebied 6).

o. geluid

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

p. archeologie

Dit wordt niet in het kader van het bestemmingsplan geregeld. Overigens is verkennend onderzoek altijd mogelijk.

q. monumenten

MIP-objecten genieten geen officiële bescherming in tegenstelling tot de gemeentelijke monumenten, die in het plan zijn opgenomen. Het cultureel erfgoed van de gemeente Doorn is hiermee naar onze mening voldoende gewaarborgd.

r. verkeer

Het afremmen van verkeer kan ook op andere wijze plaatsvinden. Ook de ligging van de weg brengt al enige afremmende werking met zich mee.

s. economische uitvoerbaarheid

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

II. VOORSCHRIFTEN

a. artikel 4

De bouwgrenzen corresponderen met het aantal bestaande woningen.

b. artikel 4 lid 3 sub h

Wij hanteren een vrijstelling in zeer incidentele gevallen. Bovendien zijn de percelen binnen het plangebied overwegend van een omvang dat dit oppervlak geen bezwaar is. Gelet op de bijgebouwenregeling in ondermeer de WARM-gemeenten en de gemeente De Bilt en het toetsingskader voor bijgebouwen in de provincies Gelderland en Noord-Brabant, handhaven wij vooralsnog deze vrijstellingsmogelijkheid.

c. artikel 4 lid 4 juncto artikel 1 lid 1 sub bb

De regeling is in overeenstemming met de provinciale nota 'Haarfijn bestemmen'.

d. artikel 6

De bestaande situatie is vastgelegd; splitsing van een pand in meerdere woningen is slechts mogelijk met een vergunning op basis van de regionale

Huisvestingsverordening.

- e. artikel 7 lid 1
Het voorschrift zal worden aangepast.
- f. *artikel 7 lid 2 en artikel 8 lid 2*
Een beschrijving in hoofdlijnen hoeft niet objectief begrensd te zijn en bevat meer programmatische en kwalitatieve beschrijvingen, die van belang zijn bij de invulling van de bestemming.
- g. *artikel 7 lid 3 sub c*
De voorschriften zullen worden aangepast.
- h. *artikel 9 lid 3*
Beide bepalingen zijn geheel in overeenstemming met vaste jurisprudentie.
- i. *artikel 10 lid 1 sub e*
De plankaart zal worden aangepast.
- j. *artikel 10 lid 2 sub c*
Indien dit voorschrift in samenhang wordt gelezen met lid 1 sub e, is de bedoeling duidelijk.
- k. *artikel 10 lid 3 sub b*
Het voorschrift zal worden aangepast.
- l. *artikel 11*
Het voorschrift is zo ruim mogelijk gehouden om veranderingen in dezelfde functionele sfeer mogelijk te maken en artikel 19 WRO-procedures te voorkomen.
- m. *artikel 11 lid 2 sub d*
Deze bepaling regelt de bestaande situatie.
- n. *artikel 14 lid 1*
Het betreft hier een veel grote gebied dan slechts het bos aldaar. Ter plaatse van de Nieuwe Algemene Begraafplaats zijn fysieke maatregelen getroffen, die het wandelen en fietsen op die plaats verhinderen.
- o. *artikel 15*
Er is geen beperking t.o.v. de huidige bestemming opgenomen i.v.m. de mogelijkheid dat in dat geval planschadeclaims worden ingediend. Indien wel een beperking van de huidige bestemming dient plaats te vinden, dan zullen wij op grond van artikel 31A WRO de provincie verzoeken de kosten daarvan te dragen.

8.3. Reactie Provinciale Planologische Commissie

In de vergadering van 15 september 1999 heeft de Provinciale Planologische Commissie het voorontwerp-bestemmingsplan 'Woongebieden en Recreatieterreinen' van de gemeente Doorn behandeld. Hieronder is de reactie van de PPC van nader commentaar voorzien, waarbij de volgorde van de reactie van de PPC is aangehouden. De reactie zelf is als één na laatste brief opgenomen in de bijlage met artikel 10-reacties achter deze toelichting.

I. TOELICHTING

a. *Compensatie*

Vastleggen bestaande situatie

Het bestemmingsplan legt in principe de bestaande situatie vast. Voor een beperkt aantal gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bestemmingsplan sluit aan op het streven zoals vastgelegd in het Streekplan door de woongebieden in het bestemmingsplan, die alle gelegen zijn in het landelijk gebied of op de overgang tussen bebouwde kom en landelijk gebied, grotendeels consoliderend te bestemmen.

Verbetering ruimtelijke en/of woonkwaliteit

Uitbreiding van bebouwing en woningen is slechts in beperkte mate toegestaan. Op enkele locaties doen zich echter thans kansen voor, die een verbetering van het woonklimaat betekenen of een ruimtelijk gewenste afronding van een bestaand woongebied vormen. De (zeer beperkte) mogelijkheden zijn er dus slechts in gebieden die (al tientallen jaren) als beperkte woongebieden in het landelijk gebied van onze gemeente voorkomen en de invulling ervan zal in positieve bijdragen aan de aanwezige ruimtelijke en/of woonkwaliteit. Bovendien zijn zij een zeer gewenste tegemoetkoming aan de woningbehoefte in Doorn.

Strikte randvoorwaarden

Bij de bestemming 'woondoeleinden' is slechts het bouwen van woningen in niet-gestapelde vorm toegestaan, waarbij het karakter van de woonlocatie niet mag worden aangetast. Bebouwing is alleen toegestaan binnen de in het plan aangegeven kaders ter plaatse van de bestaande woning tot maximaal de bestaande goothoogten en hoogten.

Bij de bestemming 'wonen' dienen het bosachtige karakter en de daarmee samenhangende natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden behouden te blijven. Bestaande bebossing dient gehandhaafd te worden.

Bij recreatieterreinen wordt zoveel mogelijk gestreefd naar instandhouding van het karakter van de terreinen. Wijziging van de recreatieterreinen mag alleen voortvloeien uit veranderde eisen die uit het oogpunt van verblijfsrecreatie aan de terreinen worden gesteld. Daarnaast is de bestaande bosrand rond de recreatieterreinen ook als zodanig bestemd, zodat de feitelijke situatie is vastgelegd, waarin de recreatieterreinen dus visueel en ruimtelijk afgeschermd worden en ingekaderd zijn.

Conclusie

Vanwege de hierboven geschetste strikte randvoorwaarden bij mogelijke nieuwbouw, het in hoge mate vastleggen van de bestaande situatie en het bestaande karakter van de gebieden en de nu aanwezige kans op verbetering van de ruimtelijke en woonkwaliteit achten wij het hanteren van een systeem van fysiek ruimtelijke compensatie niet noodzakelijk. Wel zal in de wijzigingsgebieden bij de invulling zeer nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing c.q. verbetering.

De gemeente Doorn heeft dit beleid in de Nota ISV (september 2000) als volgt verwoord: "Aandacht voor natuur en landschap is meer dan bebouwingscontouren. Dorp en landschap vormen in Doorn een

waardevolle eenheid. In het Groenbeleidsplan staat beschreven hoe de verschillende bebouwings- en landschapstypen een structurerende rol kunnen blijven spelen in de ruimtelijke opbouw van het dorp en hoe de beeldkwaliteit kan worden versterkt. Waar dit verantwoord is wil de gemeente kijken naar bebouwingsmogelijkheden binnen en buiten de huidige bebouwingscontour. Bij iedere locatie moeten natuur en landschap in de afweging worden betrokken.”

b. Recreatieterreinen

Niet regelen van aantal en soort kampeermiddelen via vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid

Het vastleggen van kampeermiddelen, anders dan de recreatiewoningen, middels vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden achten wij geen goede optie. De aantallen kampeermiddelen worden reeds geregeld via de vergunningverlening in het kader van de Wet op de Openluchtrecreatie. Zouden de aantallen ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd dan is dat enerzijds een doublure, maar anderzijds ook onvoldoende flexibel. Een wijzigingsbevoegdheid kan immers slechts eenmalig worden toegepast en het verlenen van vrijstelling op vrijstelling om aan de actuele vraag te kunnen tegemoet komen achten wij ongewenst. De recreatiesector is een sector met een grote dynamiek, waarbij flexibel op nieuwe ontwikkelingen moet kunnen worden ingespeeld.

De recreatieterreinen zijn overigens visueel van de omgeving afgeschermd door de om de terreinen aanwezige en als zodanig bestemde bosrand (zie ook hierboven).

Wel achten wij het gewenst om de aantallen recreatiewoningen vast te leggen met het oog op het tegengaan van permanente bewoning en om te voorkomen dat binnen de recreatieterreinen op termijn onvoldoende ruimte resteert voor de andere recreatievoorzieningen.

Optimalisering binnen de bestaande begrenzing bij de Maarnse Berg

In de Nota ISV (september 2000) staat over het beleid van de gemeente ten aanzien van recreatie: “Recreatie biedt werkgelegenheid en draagvlak van voorzieningen, maar ook een druk op het wegennet. Gestreefd wordt naar een verschuiving van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie. Hiermee kan de werkgelegenheid en het draagvlak van voorzieningen worden versterkt zonder dat de verkeersdruk al te zeer toeneemt.” Hieruit spreekt het belang om de verblijfsrecreatieterreinen de mogelijkheid te geven in te spelen op de veranderende vraag en veranderende omstandigheden.

De toename van het aantal recreatiewoningen binnen het terrein van de Maarnse Berg is alleen mogelijk indien de terreinindeling ten behoeve van de andere kampeermiddelen wijzigt. De wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot het huidige terrein. De wijzigingsbevoegdheid zal worden aangevuld met een verwijzing naar artikel 7 lid 2 a en b. In overleg met de betrokken ondernemer zijn door het gemeentebestuur afspraken gemaakt die in dit plan zijn verwoord.

c. Aanlegvergunning

De formulering van de aanlegvergunning zal worden aangepast.

d. Wijzigingsbevoegdheid 4A en B: locatie Doornveldlaan

In dit deelgebied zuidelijk van de Dribergsestraatweg ligt de lintbebouwing langs deze weg en de meer incidentele bebouwing langs de Doornveldlaan en de Beukenlaan. Aan de verharde privé-weg tussen de Beukenlaan en de

Doornveldlaan liggen twee percelen waar opslagactiviteiten plaatsvinden. De locatie vormt een duidelijk herkenbare bebouwingsenclave in een bosrijk deel dat gelegen is ten zuiden van de Dribergsestraatweg. Gezien haar ligging in een reeks van afwisselend landgoederen/buitenplaatsen, bebouwing en bosgebied langs de Dribergsestraatweg is het denkbaar dat in het hart van de bebouwingsenclave een aantal woningen wordt toegevoegd, mits sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Het huidige karakter van de enclave (beeldbepalende solitaire bomen, cultureel beeld) kan hierdoor worden versterkt en past ons inziens geheel in de sfeer van de landgoederenzone.

Vanuit het oogpunt van het creëren van een stedenbouwkundig afgerond geheel en daarmee het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de enclave als geheel is het door ons gehanteerde aantal woningen logisch te noemen. In het overleg dat namens en met het gemeentebestuur met de betrokken particulier wordt gevoerd, is een viertal woningen het uitgangspunt om te komen tot een daadwerkelijke ruimtelijke verbetering ter plaatse. Hierbij gaat het tevens over de kosten-batenafweging bij sanering van het terrein en nieuwbouw passend binnen het karakter van het gebied. Op de door de gemeente voorgestane wijze kan een nu milieuhinderlijke situatie worden omgezet in een ruimtelijk/stedenbouwkundige en landschappelijk aanzienlijk betere situatie. Hier is feitelijk sprake van een win-win-situatie.

e. *Wijzigingsbevoegdheid 4B: wijziging bestemming 'multifunctioneel bos' in 'woondoeleinden'*

In het bestemmingsplan is de huidige situatie vastgelegd. Van een opslagfunctie is geen sprake meer bij dit perceel. Dit rechtvaardigt op deze plaats de bestemming "multifunctioneel bos". Om echter de bij antwoord d. beschreven stedenbouwkundige afronding van de enclave en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de enclave als geheel te kunnen bereiken, zal een wijziging van de bestemming in "woondoeleinden" plaats moeten vinden om op dit perceel de bouw van één woning toe te staan.

De wijzigingsgebieden 4A en B kunnen niet los van elkaar beoordeeld worden, gelet op de ontsluiting van het terrein. Het gaat hier bovendien om samenhangende gebieden, eigendom van een particulier, waar de gemeente overleg mee voert om een ongewenste situatie in milieu- en landschappelijk opzicht te wijzigen in een landschappelijk en ruimtelijk gewenste situatie.

f. *Woningbouw Oude Rijksstraatweg*

In het vigerende plan is voor deze locatie de bouw van deze zeven woningen nog mogelijk. Om die reden hebben wij deze bouwmogelijkheid ook in dit bestemmingsplan opgenomen. De gemeente is van mening dat nog steeds geldt dat bebouwing van het gebied leidt tot een kwalitatief betere ruimtelijke situatie: de bouwmogelijkheid bevindt zich centraal aan de kop van het gebied en leidt tot de verbeterde stedenbouwkundige afronding. Daarnaast moet worden gevreesd dat het vervallen van deze mogelijkheid zeer waarschijnlijk zal leiden tot schadeclaims. Indien zich deze situatie voordoet, zal de gemeente de desbetreffende schadeclaims op grond van artikel 31a WRO doorschuiven naar de hogere overheden.

g. *Overschrijden contour*

In de wijzigingsgebieden 4A en B en 5 gaat het om in totaal 6 woningen, die gebaseerd zijn op zowel het bereiken van een kwalitatief aanzienlijk betere

ruimtelijke en landschappelijke situatie als op bestaande afspraken met particulieren (zie ook de beantwoording bij d.).

Wijzigingsgebied 2 betreft het voormalige FNV-gebouw waarin voor een periode van maximaal 5 jaren een asielzoekerscentrum is ondergebracht. Er is consoliderend bestemd ('bijzondere doeleinden'). De wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een toename van de hoeveelheid bebouwing op dit terrein: bebouwing is alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen en ter plaatse van de bestaande woning tot maximaal de bestaande goothoogten en hoogten. Bij wijziging in de nieuwe bestemming 'woondoeleinden' dient het karakter van de locatie zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. De eigenaar voert op dit moment een studie uit naar de invulling van het gebied na het vertrek van het AZC in 2004, waarbij de voorschriften uit het concept-bestemmingsplan als uitgangspunt zijn genomen (bebouwingsoppervlakte, bouwhoogte). Hierbij wordt als bebouwde oppervlakte gerekend de optelling van de oppervlakten ten behoeve van de villa, de bebouwing van het middenterrein en het AZC en deze totaaloppervlakte is vooralsnog als uitgangspunt genomen voor de studie. Bij de daarop ontwikkelde bebouwingsmodellen is de bestaande bebouwingsgrens niet als uitgangspunt genomen. Wij sluiten niet uit dat op grond van een eventueel te kiezen voorkeursmodel de voorschriften dienen te worden aangepast om het bebouwen van eenzelfde oppervlak, maar buiten de bestaande bebouwingsgrens, mogelijk te maken.

Ook voor deze locatie geldt, dat gezien de ligging van de locatie, direct grenzend aan de stevige bebouwingsmassa van het aangrenzende appartementencomplex en de druk bereden Dribergsestraatweg een invulling met woningbouw en een zorgvuldige landschappelijke inpassing daarvan zullen leiden tot een verbeterde situatie.

h. Bebouwingspercentage en andere voorwaarden m.b.t. de wijzigingsbevoegdheid 6

Deze wijzigingsbevoegdheid zal worden aangepast.

De gemeente Doorn heeft op dit moment binnen haar grondgebied geen terrein heeft waar milieuhinderlijke bedrijven in de gemeente naartoe verplaatst kunnen worden en dat het voormalige Pluimveeterrein bij uitstek geschikt is voor de vervulling met deze functie. Door de gemeente is een visie opgesteld "Herontwikkeling voormalig pluimveeterrein" (februari 1999). De verplaatsing van bedrijven lost een aantal knelpunten op van milieutechnische aard en schept bovendien ruimte voor woningbouw in het centrum van Doorn. Gezien het huidige provinciale beleid is woningbouw voor het voormalige Pluimveeterrein geen optie. Het Pluimveeterrein ligt in een landschappelijk en ecologisch waardevol gebied. De ecologische waarde van het terrein zelf is betrekkelijk gering en de aanwezige bebouwing en verhardingen zijn ontsierend voor het landschap. Herontwikkeling van het terrein dient op een zodanige wijze te gebeuren dat er voor het plangebied en omgeving in economisch, ecologisch, landschappelijk en visueel-ruimtelijk een meerwaarde ontstaat. In de visie zijn uitgangspunten opgesteld waaraan bij de invulling van het terrein moet worden voldaan ten aanzien van bebouwing, infrastructuur, milieu, duurzaamheidsaspecten (water, energie, lucht, facility-point), natuur (versnippering, verdroging, verstoring) en landschap.

i. Wegbestemmen burgerwoning onder wijzigingsbevoegdheid

De bewuste woning is niet gelegen binnen dit wijzigingsgebied en blijft derhalve bij de wijziging buiten beschouwing (zie kaartblad 5).

- j. *Bestemming garagebedrijf Driebergsestraatweg*
De gemeente Doorn voert een ruimtelijk beleid dat er op gericht is de functies wonen, werken, verkeer en recreatie op een dusdanige wijze te ordenen, dat deze functies hun potenties maximaal kunnen benutten. De huidige locatie van het garagebedrijf ligt midden in het centrum van Doorn. Deze locatie brengt een ongewenste situatie met zich mee voor zowel de gemeente Doorn (milieuzonering die een beperking vormt voor woningbouw) als het garagebedrijf zelf (geen mogelijkheden voor uitbreiding). De beoogde locatie voor het bedrijf is een perceel, dat in het vigerend plan reeds een bedrijfsbestemming heeft. Tevens wordt de bereikbaarheid van het garagebedrijf vergroot door de ligging aan een doorgaande weg, terwijl het bestemmingsverkeer niet door het centrum zal plaatsvinden. Overige aspecten m.b.t. verkeer zullen bij de invulling de nodige aandacht krijgen.

Enkele jaren geleden is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en garage De Haas in het kader van de verplaatsing van de garage naar de Driebergsestraatweg. Over deze nieuwe locatie en het daarbij geprojecteerde benzineverkooppunt is overleg gevoerd tussen de provincie en de gemeente. In dat overleg zijn de locatie van het benzineverkooppunt en de vulpunten ervan aan de orde geweest. Inmiddels is voor het garagebedrijf een bouwplan ingediend, waarover nog een welstandsadvies moet worden uitgebracht.

- k. *Bedrijfsterrein Boswijklaan*
Een groenstrook zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan rond het bedrijfsterrein Boswijklaan is niet gerealiseerd. Het opnemen daarvan in een bestemmingsplan wordt niet zinvol geacht daar een bestemmingsregeling toelatingsplanologie betreft en op basis van het bestemmingsplan de aanleg niet kan worden afgedwongen. De feitelijke situatie is in dit bestemmingsplan vastgelegd. Bovendien is het zo, dat de aanleg van een dergelijke groenstrook feitelijk op een aantal plaatsen door de aanwezige terreininrichting nauwelijks nog mogelijk is. De gemeente streeft aanleg echter wel na langs andere wegen.
- l. *Archeologie*
Het voorgestelde aanlegvergunningstelsel achten wij niet zinvol aangezien het gronden betreft die voor het overgrote deel zijn gelegen op particuliere gronden. Vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid achten wij het eisen van een aanlegvergunning op dergelijke gronden niet zinvol.
- m. *Monumenten*
Het potentiële rijksmonument Beukenrodelaan 2 heeft nog geen officiële status en is daarom niet op de plankaart aangegeven. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft in het kader van een artikel 10-reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot dit plan.
- n. *MIP-lijst*
MIP-objecten aangeven, anders dan in de toelichting, achten wij onjuist en ongewenst. Alleen gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten hebben een officiële status en genieten bescherming (met alle beperkingen van dien voor de zakelijk gerechtigden). Het opnemen van bijvoorbeeld een

aanlegvergunning voor sloop of het stellen van andere beschermingseisen aan MIP-objecten zou onnodige beperkingen opleveren voor de desbetreffende particulieren en bovendien een beschermingskader suggereren, dat niet officieel bestaat.

o. Geluid

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

p. Planstudies HSL-Oost en A12

In de toelichting wordt niet ingegaan op de planstudies van de HSL-Oost en de A12, omdat er nog zeer veel zaken onzeker en onduidelijk zijn met betrekking tot beide tracés. Te zijner tijd zal het bestemmingsplan (gedeeltelijk) worden herzien zo dit noodzakelijk mocht zijn.

II. VOORSCHRIFTEN

a. artikel 4 lid 3

Het gemeentelijk beleid, zoals is vastgelegd in de Nota flexibiliteitsbepalingen WRO, gaat reeds een vijftal jaren uit van 60 m². In de afgelopen jaren hebben wij deze maat, en de in vrijstellingsregeling opgenomen maatvoering, bij herhaling gehanteerd. Wij zien derhalve geen aanleiding af te wijken van dit vastgestelde beleid.

b. artikel 4 lid 4

De regeling kan, zoals die is geredigeerd, naar onze mening niet tot misverstanden leiden. De begripsbepaling sluit activiteiten die vallen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten immers niet uit.

c. artikel 6

Het voorschrift zal in bedoelde zin worden aangepast.

d. artikel 17

Het verkooppunt voor motorbrandstoffen is zowel op de plankaart als in de voorschriften mogelijk gemaakt.

e. artikel 20 lid 2 onder c

Bedoeld is vermoedelijk artikel 21 lid 2 onder c. Wijzigingsgebied 3 is blijkens de toelichting op pagina 28 vervallen. De locatie bedoeld in artikel 21 lid 2 onder c betreft wijzigingsgebied 4A, die niet is vervallen.

Royal Haskoning
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Utrecht
Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
(030) 2308411
Telefax
(030) 2343421

projectnummer
B0016

opdrachtgever
Gemeente Doorn

projectleider
Anke van Vliet

*BP Woongebieden en
Recreatieterreinen*