

2010RGW150 bijlage 1

CONCEPTBESLUIT

Besluit van Gedeputeerde Staten van Utrecht op het verzoek van het bestuur van de gemeente Utrechtse Heuvelrug om ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 4.1, lid 5 juncto artikel 9.1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor een geringe aanpassing van de rode (bebouwings)contour van de kern Doorn ten behoeve van de bouw van een nieuw gemeentekantoor op de locatie Dorpsstraat/Raadhuisplein.

I. Beslissing.

Wij hebben het voornemen uitgesproken om de gevraagde ontheffing te verlenen en de rode contour van de kern Doorn, zoals weergegeven op de bij de PRV behorende rode contourenkaart (detailkaart 22), aan te passen overeenkomstig het gemotiveerde verzoek van het bestuur van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Met deze contouraanpassing wordt de realisering beoogd van een optimaal in de omgeving ingepast nieuw gemeentekantoor op de locatie Dorpsstraat/Raadhuisplein. De aanpassing van de rode contour is aangegeven op het bij dit besluit behorende kaartje.

Deze beslissing is gebaseerd op de hierna volgende overwegingen.

II. Overwegingen voor ontheffingverlening en contouraanpassing.

Bij brief van 18 juni 2010 heeft het bestuur van de gemeente Utrechtse Heuvelrug ons college overeenkomstig de bepalingen in artikel 9.1 van de PRV gemotiveerd verzocht om via een ontheffing ex artikel 4.1, lid 5 van de PRV de rode (bebouwings)contour van de kern Doorn aan te passen.

Met dit verzoek om geringe aanpassing van de rode contour beoogt het gemeentebestuur de realisering mogelijk te maken van een nieuw gemeentekantoor in het centrum van Doorn ter plaatse van het oude (inmiddels gesloopte) gemeentehuis van de voormalige gemeente Doorn. In dit nieuwe gemeentekantoor zullen alle onderdelen van de gemeentelijke organisatie centraal worden gehuisvest. De huisvesting van de gemeentelijke organisatie is nu nog verspreid over diverse locaties binnen de gemeente. Deze locaties zullen vrij komen voor (woon)bebouwing (inbreiding en intensivering). Het zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundig voorontwerp voor het nieuwe gemeentekantoor voorziet in een 3-tal bovengrondse gebouwen en een ondergrondse bouwlaag met verbinding naar het reeds gerealiseerde Cultuurhuis. De voorgestane nieuwbouwontwikkeling is vervat in het bestemmingsplan "Gemeentekantoor en Cultuurhuis", waarvan het voorontwerp onlangs in procedure is gebracht.

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwbouwontwikkeling van het gemeentekantoor is voor een zeer klein gedeelte gesitueerd buiten de voor de kern Doorn in de PRV aangegeven rode bebouwingscontour. Aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van het voorgestane derde gebouw van het gemeentekantoor, wordt de rode contour over een lengte van circa 40 meter met circa 8 meter overschreden door het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Deze overschrijding is overigens gesitueerd buiten de meer zuidelijk gelegen begrenzing van de eveneens in de PRV aangegeven groene contour (EHS). Daarnaast is aan de westzijde van het plangebied binnen de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen bestemming "Groen" een beperkte parkeervoorziening van 20 plaatsen gesitueerd buiten de in de PRV aangegeven rode contour. Deze parkeervoorziening is gelegen binnen de in PRV aangegeven groene contour (EHS).

Door de (geringe) overschrijding van de ter plaatse aangegeven rode contour moet de met dit bestemmingsplan voorgestane nieuwbouwontwikkeling strikt formeel als strijdig met het provinciaal ruimtelijk beleid respectievelijk het provinciaal belang worden aangemerkt. Volgens dit beleid moeten verstedelijkingsambities immers plaatsvinden binnen de rode contouren, hetgeen als provinciaal ruimtelijk belang is aangemerkt.

Met het gemeentelijke verzoek aan ons college om de rode contour aan de zuidzijde van het plangebied met circa 8 meter op te schuiven door het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 4.1, lid 5 van de PRV wordt beoogd de strijdigheid met het provinciaal belang op te heffen en het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met provinciaal ruimtelijk beleid.

Onder verwijzing naar de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is ter onderbouwing van dit ontheffingverzoek aangevoerd dat op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Dorpsstraat Zuid West" (1995) aan de westzijde van de in de PRV aangegeven rode contour, die strak langs de voormalige bebouwing van het oude gemeentehuis van Doorn is getrokken, geldende bouwrechten bestaan. Het in dit momenteel nog geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak voor maatschappelijke voorzieningen overschrijdt namelijk met een oppervlakte van circa 350 m² de contour. Gesteld kan worden dat op basis van dit bestemmingsplan aan deze westzijde van het plangebied binnen de EHS bebouwing kan worden opgericht. In de aanvraag om ontheffing wordt voorgesteld deze bestaande rechtsgeldige bouwmogelijkheid buiten de rode contour in te ruilen voor het verkrijgen van een bouwmogelijkheid met een oppervlakte van circa 320 m² aan de zuidzijde van het plangebied door het ter plaatse opschuiven van de rode contour, waarmee het voorgestane derde gebouw van het nieuwe gemeentekantoor gerealiseerd zou kunnen worden. Zoals in de aanvraag is aangegeven, zal hiermee de bebouwde oppervlakte niet toenemen. Voorts is aangegeven dat door deze uitruil van bouwmogelijkheden per saldo in ieder geval ook sprake is van winst voor de EHS, aangezien de bestaande bouwmogelijkheid binnen de EHS aan de westzijde van het plangebied wordt ingewisseld voor een bouwmogelijkheid aan de zuidzijde van het plangebied buiten de EHS.

Naar onze opvatting is voldoende beargumenteerd aannemelijk gemaakt dat met de voorgestane uitruil van gronden respectievelijk bouwmogelijkheden de ter plaatse aanwezige natuurwaarden in grote lijnen zullen worden versterkt en er in ieder geval geen sprake zal zijn van een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de (nabijgelegen) groene contour. Mogelijk negatieve uitstralende effecten zullen in voldoende mate worden geneutraliseerd door het treffen van een aantal aanvullende maatregelen, zoals onder meer het toepassen van halfverharding en speciale verlichtingsarmaturen ter plaatse van de – zeer beperkt toegankelijke – kleine bovengrondse parkeervoorziening aan de westzijde van het plangebied; het aanbrengen van luiken voor de vensters van de gebouwen, die 's avonds en 's nachts gesloten zullen worden; alsmede de afsluiting van de nu nog bestaande verbinding tussen de Dorpsstraat en de Molenweg, waardoor deze weg vanaf de zijde van het gemeentekantoor niet meer bereikbaar zal zijn voor autoverkeer, hetgeen de rust in het bosgebied ten goede zal komen.

Gelet op de beperkte aard en omvang van de voorgestelde contouraanpassing en gezien de door de gemeente aangevoerde argumenten zijn wij van opvatting dat het ontheffingverzoek voldoet aan de bepalingen in artikel 4.1, lid 5 juncto artikel 9.1 van de PRV en ook overigens vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet op overwegende bezwaren stuit.

Omdat wij ook anderszins geen dringende redenen aanwezig achten om het gemeentelijke verzoek tot contouraanpassing niet in te kunnen willigen, hebben wij besloten zoals hiervoor onder punt I is weergegeven.

Met de van gemeentezijde voorgestelde uitruil van bouwmogelijkheden is strikt formeel geen sprake van een oppervlakte-neutrale verlegging van de contour (zogenoemde touwtjesmethode). De in te leveren bestaande bouwmogelijkheden (op basis van het vigerende bestemmingsplan) zijn immers buiten de rode contour gesitueerd, waardoor de contour dus feitelijk niet wordt "ingedeukt" maar alleen – in beperkte mate – wordt uitgedeukt (feitelijke toepassing afwijkingsbevoegdheid).

Omdat in dit geval strikt genomen niet wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 4.1, lid 5 onder d (oppervlakte-neutrale uitruil van gronden binnen en buiten de contour) van de PRV, zullen wij voor deze oprekking van de contour conform het bepaalde in artikel 9.1, lid 6 van de PRV de Statencommissie Ruimte, Groen en Water horen alvorens tot definitieve besluitvorming over te gaan.