

Behandelingsvoorstel voor de commissie Ruimte en Groen

Onderwerp: toepassing afwijkingsbevoegdheid streekplan t.b.v. vier locaties buiten de streekplancontour in de gemeente Doorn.

Cie-datum : 3 juni 2002

Cie-nummer: 2002REG45

Procedure: in GS (na Cie. Vergadering) op: -	inspraak: nee
eerdere behandeling in cie: nee	op:
in PS: nee	op:

Behandelend ambtenaar: F. Assmann

toestel: 2143
b.g.g.: 3136

Samenvatting:

Van de gemeente Doorn ligt voor een verzoek om toepassing van de (passieve) afwijkingsbevoegdheid voor een aantal ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan "Woongebieden en recreatierreinen". Deze locaties zijn alle gelegen buiten de streekplancontour. Het gaat om een locatie aan de Boswijklaan (voor de bouw van 4 woningen), een locatie aan de Patrimoniumweg (voor de bouw van 1 woning), de locatie van het voormalige Pluimveelaboratorium (voor het wijzigen van de bestemming "Laboratorium" in een algemene bedrijfsbestemming), een locatie tussen de Driebergsestraatweg en de Oude Rijkstraatweg (voor de verplaatsing van het garagebedrijf De Haas).

In het kader van de beoogde ontwikkelingen en de daarmee samenhangende procedure heeft meerdere malen bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

Op 30 oktober 2001 hebben wij besloten voor de genoemde locaties de afwijkingsprocedure in gang te zetten. Tegen de voorgenomen toepassing zijn 33 zienswijzen ingekomen.

Op 14 mei 2002 hebben wij besloten in de ingediende zienswijzen geen aanleiding te zien om de procedure stop te zetten.

In het behandelingsvoorstel wordt onder meer ingegaan op de voorgeschiedenis, locaties en zienswijzen.

Wij stellen u voor om:

in te stemmen met toepassing van de (passieve) afwijkingsbevoegdheid van het streekplan voor de locaties Boswijklaan (bouw van 4 woningen), Patrimoniumweg (bouw van 1 woning), Pluimveelabterrein (bevoegdheid om de bestemming "Laboratorium" te wijzigen in een algemene bedrijfsbestemming) en Driebergsestraatweg/Oude Rijkstraatweg (verruimen van de bedrijfsbestemming).

Wordt geagendeerd:

ter instemming

OVERZICHTSKAART LOCATIES TOEPASSING AFWIJKINGSBEVOEGDHEID DOORN.



LOCATIE 1: Boswijklaan

LOCATIE 2: Patrimoniumweg

LOCATIE 3: Pluimveelabterrein

LOCATIE 4: De Haas

////// : LOCATIE T.B.V. COMPENSATIE

I. INLEIDING.

Voor u ligt een verzoek van het gemeentebestuur van Doorn om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan voor een aantal ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan "Woongebieden en recreatieterreinen". Om feitelijk de afwijkingsbevoegdheid te kunnen toepassen is instemming van uw commissie nodig. T.b.v. uw oordeelsvorming wordt achtereenvolgens ingegaan op het voortraject van het ontwerpplan, de beoogde ontwikkelingen en de ingebrachte zienswijzen.

II. VOORTRAJECT .

a. Ontwerpbestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" uit 1999.

De gemeente Doorn heeft al enige jaren (sinds 1997) het bestemmingsplan "Woongebieden en Recreatieterreinen" (WRT) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan heeft in grote lijnen betrekking op een aantal bestaande woningclusters en recreatieterreinen die verspreid in het landelijk gebied van de gemeente Doorn zijn gelegen. Met het plan wordt een actueel planologisch-juridisch kader beoogd voor de verschillende in het plangebied aanwezige functies. Het plan heeft een overwegend consoliderend karakter, waarbij echter eveneens (vooral door middel van wijzigingsbevoegdheden) op een aantal locaties wordt voorzien in ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe woningbouw ter afronding van de bestaande stedelijke bebouwingsstructuur en ter verbetering van het woonklimaat ter plaatse, alsmede in vestigingsmogelijkheden voor uit de kern te verplaatsen bedrijven. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft in het advies van 27 oktober 1999 de gemeente verzocht deze voorgestane nieuwbouwontwikkelingen nader te omschrijven (o.a. exacte woningaantallen) en ook zorgvuldig te onderbouwen teneinde een verantwoord oordeel over de aanvaardbaarheid van deze ontwikkelingen en de hiervoor benodigde procedures te kunnen vormen. Hierbij is de gemeente in overweging gegeven voor verstedelijkingsontwikkelingen buiten de contour te denken aan één of andere vorm van compensatie, met name in die situaties waarin geen sprake is van vigerende bouwrechten en de nieuwe mogelijkheden niet zijn opgenomen om bijvoorbeeld via sanering een betere oplossing te bereiken dan de bestaande toestand. Voorts is de gemeente geweest op de noodzakelijke toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan in dergelijke gevallen.

b. Verzoek om toepassing afwijkingsbevoegdheid.

Tijdens een bestuurlijk overleg op 14 juni 2001 heeft het gemeentebestuur aangegeven alles op alles te willen zetten om het bestemmingsplan nog binnen de (toenmalige) zittingsperiode van de gemeenteraad (tot medio maart 2002) vast te stellen. Met het oog daarop heeft het gemeentebestuur aangedrongen op een spoedige voortgang van de benodigde procedures. In overleg met de gemeente is hierop een zeer strak tijdschema opgesteld. Tot januari 2002 is dit tijdschema gevolgd. Toen werd duidelijk dat het gemeentebestuur geen kans zag om het plan door de "oude" raad te laten vaststellen. Thans is het de bedoeling dat het plan in de raadsvergadering van begin juli wordt vastgesteld. Het verzoek om toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is gedaan bij brief van 14 augustus 2001. De afwijkingsbevoegdheid is verzocht voor 9 locaties.

De locaties zijn alle zijn gesitueerd in een strook ten zuiden van de Dribergsestraatweg ten westen van de kern van Doorn buiten de bebouwingscontour van het streekplan. Op de streekplankaart zijn deze locaties alle geprojecteerd binnen de aanduiding Landelijk Gebied 3. Op basis van de op 14 augustus jl. aangeleverde gemeentelijke onderbouwing kunnen de verschillende locaties in grote lijnen als volgt kort worden omschreven.

- * Locatie A: Boswijklaan: woonbestemming voor 4 nieuwe woningen;
- * Locatie B: FNV-terrein Dribergsestraatweg 63: wijzigingsbevoegdheid voor realisering van 6 villa's onder amovering van het bestaande hoofdgebouw;
- * Locatie C: Dribergsestraatweg 45: wijzigingsbevoegdheid voor 4 woningen (saneringssituatie);
- * Locatie D: Beukenlaan 1: legalisering permanente bewoning bijgebouw d.m.v. kleine woonbestemming;

- * Locatie E: Doornveldlaan: wijzigingsbevoegdheid voor 4 woningen (saneringssituatie);
- * Locatie F: Oude Rijksstraatweg: 7 woningen ter plaatse van een vigerende woonbestemming;
- * Locatie G: nabij Patrimoniumweg: woonbestemming voor 1 nieuwe woning;
- * Locatie H: Pluimveelabterrein: wijzigingsbevoegdheid voor omzetten van een laboratoriumbestemming in een algemene bedrijfsbestemming ten behoeve van uit de kern te verplaatsen bedrijven;
- * Locatie I: Driebergsestraatweg/Oude Rijksstraatweg: wijzigen bestemming "bedrijfsdoeleinden" in bestemming "gemengde doeleinden: garagebedrijf" t.b.v. verplaatsing garagebedrijf De Haas.

Met betrekking tot het bieden van de door de PPC genoemde compensatie voor de op deze locaties voorgestane ontwikkelingen heeft het gemeentebestuur in zijn verzoek aangegeven dat de 2^e fase van het bedrijfsterrein Boswijklaan (oppervlakte 6800 m², geldende bedrijfsbestemming met bebouwingspercentage van 80%) niet verder in ontwikkeling zal worden gebracht en dat een gedeelte van het Pluimveelabterrein (westelijke strook met oppervlakte van ca. 2,5 ha, specifieke bedrijfsbestemming "laboratorium" met bebouwingspercentage van 25%) geheel vrij van bebouwing zal worden gehouden en zal worden benut voor natuurontwikkeling.

c. PPC-advies over het verzoek tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor 9 locaties.

De PPC heeft bij brief van 1 oktober 2001 (bijlage A) advies over het verzoek en de verschillende locaties uitgebracht, waarbij de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening een minderheidsstandpunt heeft ingenomen. Volgens dit advies bestaat bij de meerderheid van de PPC uit planologisch oogpunt in beginsel geen bezwaar tegen de op betrokken locaties voorgestane ontwikkelingen. Hierbij is echter een nadrukkelijk voorbehoud gemaakt ten aanzien van de realiteit van de win-win-situaties op de locaties B, C en E, alsmede ten aanzien van locatie H (nadere concrete behoefteonderbouwing en meer nauwkeurige opgave voorgestane bebouwingmogelijkheden) en locatie I (exacte opgave afwijking van geldende bestemming). De meerderheid van de PPC heeft hierbij aangegeven dat naar zijn oordeel niet voor alle locaties de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan in beeld hoeft te komen, hetgeen in ieder geval geldt voor die locaties waarbij onmiskenbaar sprake is van een win-win-situatie, alsmede voor de locaties waarbij sprake is van het (nagenoeg) handhaven van de reeds geldende bestemming en voor de locatie waarbij op basis van de jurisprudentie aan een woonbestemming niet te ontkomen valt. Voorts is de meerderheid van de PPC van mening dat de door de gemeente aangeboden compensatiemogelijkheden (gedeelte bedrijfsterrein Boswijklaan en westelijke strook van het Pluimveelabterrein) in beginsel als reële compensatiemogelijkheden kunnen worden aangemerkt. De Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening heeft in dit advies een afwijkend standpunt ingenomen. De Inspecteur heeft nadrukkelijk aangegeven het ontwerpbestemmingsplan vooralsnog niet rijp voor bespreking te vinden, waarbij hij zich onthouden heeft van een inhoudelijk oordeel over de planologische aanvaardbaarheid van de voorgestane ontwikkelingen op betrokken locaties. Daarnaast heeft de Inspecteur aangegeven van mening te zijn dat in ieder geval voor alle locaties de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan toegepast zal moeten worden en dat naar zijn oordeel hierbij voor alle gevallen compensatie binnen de contour moet worden geleverd.

III. BEOORDELING VERZOEK TOEPASSING AFWIJKINGSPROCEDURE.

Bij brief van 5 oktober 2001 heeft de gemeente een aangepast ontwerpbestemmingsplan WRT toegezonden inclusief nadere informatie over de nog resterende vragen. Geconstateerd moest worden dat niet op alle vragen een adequaat antwoord is verschaft, terwijl de aanpassingen op een aantal essentiële onderdelen nog onvoldoende zijn. In onze vergadering van 30 oktober 2001 hebben wij over het gemeentelijk verzoek ons standpunt bepaald. Met betrekking tot de noodzaak tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in algemene zin en voor de onderscheidene locaties in het bijzonder, alsmede over de compensatie hebben wij het volgende overwogen.

a. Algemene standpuntbepaling t.a.v. procedurele aspecten (noodzaak afwijkingsprocedure en/of compensatie).

Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid wordt - in de lijn van de tot heden in soortgelijke gevallen gevolgde benadering - in het algemeen niet noodzakelijk geacht in die situaties waarin duidelijk sprake

is van een substantiële ruimtelijke winst (zogenoemde win-win-situaties), in die zin dat sprake is van vermindering van de ruimtelijke uitstraling. Dit is o.a. het geval, indien de nieuwe situatie in vergelijking tot de oude situatie een substantiële vermindering van de bebouwing oplevert of vanuit een oogpunt van milieu een wezenlijke verbetering betekent, alsmede indien bijvoorbeeld sprake is van een vermindering van de verkeersaantrekkende werking.

Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moet evenmin noodzakelijk worden geacht in die gevallen waarin de voorgestane ontwikkelingen (nagenoeg) passen binnen de met de geldende bestemming overeenkomende bouw mogelijkheden en in geval op basis van jurisprudentie aan een bepaalde bestemming niet kan worden ontkomen.

Voor bedoelde gevallen behoeft naar ons oordeel ook géén compensatie te worden geboden. In het verleden is dit in een aantal soortgelijke situaties ook niet gebeurd. Met het oog op precedentwerking hebben wij geen reden gezien een ander standpunt in te nemen.

Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid komt naar onze mening slechts in beeld in die gevallen waarin sprake is van toename van de verstedelijking buiten de streekplancontour. Op grond van het streekplan is een toename van het ruimtebeslag voor verstedelijking buiten de op de streekplankaart aangegeven bebouwingscontouren immers in beginsel niet aanvaardbaar. Voor zover sprake is van nieuwe verstedelijkingsactiviteiten buiten de contour, zal op basis van rechterlijke uitspraken in ieder geval de afwijkingsbevoegdheid moeten worden toegepast. Analoog aan hetgeen op basis van de 2^e partiële herziening van het streekplan is vereist bij verandering van de streekplancontour ligt voor het aanvaarden van nieuwe verstedelijkingsontwikkelingen die niet tegen, maar verder van de contour weg zijn gelegen een vorm van compensatie door het inleveren van elders geldende bouwrechten in de rede.

Op grond van dit algemene uitgangspunt en gelet op de aspecten die spelen bij de onderscheidene locaties, zijn wij tot het oordeel gekomen dat slechts voor de locaties A, G, H en I realisering via toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in de rede ligt. Met betrekking tot deze locaties hebben wij het volgende overwogen.

b. Specifieke beoordeling individuele locaties.

Locatie A: Boswijklaan (4 nieuwe woningen)

Op basis van de gemeentelijke onderbouwing bestaan planologisch geen overwegende bezwaren tegen de op deze locatie voorgestane nieuwbouw van 4 woningen tussen bestaande woonbebouwing in een reeds verstedelijkte omgeving.

Voor de op deze locatie beoogde 4 nieuwe woningen zal compensatie moeten worden geleverd.

Tegen die achtergrond is geen sprake van ongewenste precedentwerking

Locatie G: nabij Patrimoniumweg (1 woning)

Op basis van de gemeentelijke onderbouwing bestaan planologisch geen overwegende bezwaren tegen de op deze locatie voorgestane nieuwbouw van 1 woning tussen bestaande woonbebouwing in een reeds verstedelijkte omgeving.

Voor de op deze locatie beoogde nieuwe woning zal compensatie moeten worden geleverd. Evenals bij locatie A is om die reden geen sprake van ongewenste precedentwerking.

Locatie H: Pluimveelabterrein (wijzigingsbevoegdheid algemene bedrijfsbestemming).

Het streekplan biedt in principe de mogelijkheid voor een locatie ten behoeve van het uitplaatsen van bedrijven uit de kern. Hierbij is aangegeven dat de voorgestane ontwikkeling niet mag leiden tot aantasting van natuur en landschap. Daarnaast geldt als randvoorwaarde dat een degelijke onderbouwing van de daadwerkelijke behoefte is vereist. Bij brief van 5 oktober 2001 gaat de gemeente in op een aantal door de PPC geconstateerde gebreken m.b.t. deze locatie. Zo wordt een globaal inzicht verschaft in de behoefte. Daarnaast wordt aangegeven dat op het terrein van het voormalige Pluimveelab een bebouwingsmogelijkheid van ca 17500 m² wordt voorgestaan (dit betekent volgens de gemeente een toename van ca 2% bebouwing t.o.v. de vigerende bestemming). Verder zal het westelijk deel van het Pluimveelabterrein (ca 2,5 ha) niet langer voor bebouwing in aanmerking komen, maar worden gebruikt voor natuurontwikkeling. In de brief is tevens aangegeven dat, vanwege de gebleken behoefte, het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet is uitgebreid

met een smalle strook langs de Dribergsestraatweg (t.b.v. de benzinepomp van het te verplaatsen garagebedrijf Kraan), alsmede met het terrein van de aangrenzende, voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarnaast is vanwege de financiële haalbaarheid van het plan de mogelijkheid opgenomen voor 4 woningen (twee woningen zijn aanwezig).

Met betrekking tot deze locatie zijn wij van oordeel dat:

- mede gelet op de vigerende bestemming en het bepaalde in het streekplan bestaan in beginsel geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgestane herontwikkeling van een gedeelte van het terrein tot algemeen bedrijventerrein ten behoeve van uit de kern te verplaatsen bedrijven;
- de behoefte nog nader dient te worden aangetoond;
- duidelijkheid dient te worden geboden over de bebouwingmogelijkheden van het rioolwaterzuiveringsterrein;
- de juridische regeling in het plan uit oogpunt van rechtszekerheid niet aanvaardbaar is vanwege het ontbreken van objectieve criteria, zowel t.a.v. de bebouwing als t.a.v. de invulling van het westelijke deel;
- de begrenzing van het plan nog zal moeten worden aangepast in die zin dat de uitbreiding van het plangebied langs en in de richting van de Dribergsestraatweg niet aanvaardbaar wordt geacht;
- twijfel bestaat over de noodzaak voor 4 woningen;
- voor de voorgestane ontwikkeling de afwijkingsbevoegdheid dient te worden toegepast en enige compensatie redelijk is.

Er vanuit gaande dat de gemeente aan deze gebreken tegemoet komt c.q. het plan vóór de vaststelling op adequate wijze repareert, hebben wij met de beoogde herontwikkeling van het terrein ingestemd.

Locatie I: bedrijfsverplaatsing garagebedrijf De Haas inclusief benzinepomp

Op basis van de door de gemeente verstrekte gegevens hebben wij vastgesteld dat de op deze locatie voorgestane verplaatsing van garagebedrijf De Haas uit het centrum van Doorn naar de beoogde locatie aan de Dribergsestraatweg in beginsel grotendeels past binnen de voor het betrokken gronden vigerende bestemming. In het vigerende plan hebben deze gronden de bestemming "Bedrijfsinrichtingen", waarop volgens de bijbehorende planvoorschriften bedrijfsgebouwen ten behoeve van een ter plaatse gevestigd bedrijf mogen worden opgericht. Met het oog op de voorgestane bedrijfsverplaatsing van het garagebedrijf inclusief benzineverkooppunt is in het bestemmingsplan WRT voor de betrokken locatie een passende bestemming ("gemengde doeleinden" met de nadere aanduiding "garagebedrijf") opgenomen. Zoals de gemeente in de onderbouwing aangeeft, bestaat de afwijking van de geldende bestemming feitelijk in een overschrijding van de geldende bebouwingsgrenzen en de goothoogte. Gelet op de voor deze locatie geldende bedrijfsbestemming heeft de PPC geoordeeld dat vanuit planologisch oogpunt in beginsel geen overwegende bezwaren bestaan tegen de voorgestane bedrijfsverplaatsing naar deze locatie. Uit de aanvullende gegevens die de gemeente heeft verstrekt, is gebleken dat de bebouwingmogelijkheden van het geldende plan zowel qua oppervlakte als qua inhoud meer dan marginaal wordt overschreden. Het geldende bestemmingsplan bevat een bebouwingvlak van ca 1630 m², dat in het ontwerpplan WRT met ca 400 m² is verruimd. Daarnaast beslaat het beoogde benzineverkooppunt nog eens een oppervlakte van ca 112 m². Voorts is in het ontwerpplan WRT een goothoogte van 8 m opgenomen, tegenover een maximale goothoogte van 6,75 m in het geldende plan.

Op basis van deze aanvullende gegevens achten wij het vanwege de overschrijding van de geldende bebouwingmogelijkheden, noodzakelijk dat voor deze locatie de afwijkingsprocedure wordt toegepast en enige compensatie wordt geboden.

c. Compensatie.

Als compensatie voor de toename van het ruimtebeslag voor verstedelijking buiten de streekplancontour heeft het gemeentebestuur het nog niet ontwikkelde gedeelte van het bedrijfsterrein Boswijklaan en een gedeelte van het Pluimveelabterrein aangeboden.

Het bedoelde gedeelte van het bedrijfsterrein Boswijklaan beslaat een oppervlakte van 6800 m². Ofschoon het streekplan vermeldt dat verdere ontwikkeling van dit bedrijfsterrein ongewenst is, moet worden vastgesteld dat op dit terreingedeelte een geldende bestemming "Bedrijfsdoeleinden" rust met een bebouwingspercentage van 80% en een goothoogte van 6 m respectievelijk een nokhoogte van 9 m. In concreto worden derhalve aanzienlijke bouw mogelijkheden voor een oppervlakte van

ca. 5500 m² hier niet gerealiseerd. Dit compensatieaanbod kan in beginsel als een reële en aanvaardbare optie worden beschouwd. Aangetekend wordt hierbij echter dat, anders dan het gemeentebestuur van mening is, volledige juridische zekerheid over de daadwerkelijke inlevering van bedoelde bouwrechten moet bestaan. Dit betekent dat bij de vaststelling van het plan WRT tevens moet worden voorzien in een bestemmingsherziening voor bedoeld terreingedeelte, in die zin dat de bestaande bouwmogelijkheden worden weggenomen. Deze voorwaarde voor de acceptatie van bedoeld terrein als compensatie geldt des te meer, nu de gronden geen eigendom van de gemeente zijn.

Het andere compensatieaanbod betreft het westelijke gedeelte van het Pluimveelabterrein met een oppervlakte van circa 2,5 ha. Op dit terrein rust een specifieke bedrijfsbestemming met een bebouwingspercentage van 25% en een goothoogte van 10 m. Zoals uit de gemeentelijke onderbouwing voor locatie H valt op te maken, ligt het in de bedoeling dit terreingedeelte bij de herontwikkeling van het Pluimveelabterrein onbebouwd te laten en terug te geven aan de natuur. De geldende bebouwingsmogelijkheden worden echter feitelijk niet ingeleverd, maar overgeheveld naar het andere gedeelte van het Pluimveelabterrein. Gelet op deze voorgestane concentratie van de bestaande bebouwingsmogelijkheden op een andere plek moet worden geconcludeerd dat dus feitelijk geen sprake is van inlevering van bestaande bouwrechten, behoudens voor zover daadwerkelijk sprake zal zijn van een verlaging van de toegestane goothoogte. Bedoelde compensatie kan met het oog op het voorgestane behoud en herstel van aanwezige natuurwaarden op dit terreingedeelte primair als vorm van compensatie in meer kwalitatieve zin worden aangemerkt.

Samenvattend zijn wij van het oordeel dat de door de gemeente aangeboden compensatie voor het totaal aan locaties respectievelijk ontwikkelingen waarvoor de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan zal moeten worden toegepast, over het geheel genomen als voldoende kan worden beschouwd. In dit oordeel zijn mede in overweging genomen de mogelijkheden die het streekplan biedt voor de verplaatsing van bedrijven uit de kern, alsmede de mogelijkheden die reeds bestaan op grond van de vigerende bestemmingen voor betrokken locaties.

IV. BESLISSING.

Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen en er vanuit gaande dat het gemeentebestuur in de verdere procedure van het plan zal tegemoetkomen aan de geconstateerde gebreken en het verstrekken van noodzakelijk geachte informatie en hebben wij op 30 oktober 2001 besloten voor de locaties A, G, H en I de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan in gang te zetten.

Ofschoon de gemeentelijke onderbouwing voor bedoelde locaties op een aantal aspecten nog nadere aanvulling en verduidelijking behoeft en ook het ontwerpbestemmingsplan WRT (oktober 2001) met het oog op de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid op een aantal specifieke onderdelen nog nadere aanpassing behoeft, hebben wij besloten voor de locaties A, G, H en I toch de afwijkingsprocedure alvast in gang te zetten. Daarmee is met name beoogd de procedurele voortgang zo min mogelijk te frustreren en gelet op de tijdsdruk toch zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de toen nog geldende wens van het gemeentebestuur om dit bestemmingsplan nog tijdens de zittingsperiode van de toenmalige gemeenteraad vast te kunnen stellen. Zoals blijkt uit onze brief d.d. 30 oktober 2001 aan het gemeentebestuur (bijlage B) is voorwaarde daarbij de toezegging van gemeentebestuur dat wordt voorzien in de noodzakelijk geachte aanvullingen en aanpassingen van het bestemmingsplan, alsmede in de vereiste bestemmingsplanherziening voor het gedeelte van het bedrijfsterrein Boswijklaan dat als compensatie wordt aangeboden.

V. PROCEDURE AFWIJKINGSBEVOEGDHEID.

Tegen ons voornemen tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor de eerder genoemde 4 locaties zijn schriftelijk 33 zienswijzen ingediend. Een zienswijze is eveneens ingediend door de Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening. Een samenvatting van de zienswijzen is bijgevoegd (bijlage C).

Een zevental reclamanten heeft gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om hun zienswijzen tijdens een hoorzitting op 17 december 2001 mondeling toe te lichten.

In grote lijnen hebben de meeste zienswijzen voornamelijk betrekking op de voorgestane bedrijfslocatie voor garagebedrijf De Haas, alsmede op het Pluimveeterrein. Daarnaast bevatten de zienswijzen een aantal opmerkingen in meer algemene zin over de compensatie en de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

a. Zienswijzen locatie Pluimveelabterrein.

De zienswijzen die zijn ingebracht tegen deze locatie komen in grote lijnen neer op het volgende:

1. de herontwikkeling van het Pluimveelabterrein tot algemeen bedrijventerrein doet ernstig afbreuk aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De voorgestane bebouwing en infrastructuur betekent verdere verdichting en verstedelijking van het gebied en een aantasting van de aanwezige natuurwaarden en ecologische verbindingen;
2. vooralsnog bestaat onvoldoende zekerheid over de benodigde aanvullingen/aanpassingen van het bestemmingsplan, hetgeen uit oogpunt van rechtszekerheid ongewenst is;
3. de noodzaak en urgentie is onvoldoende aangetoond omdat een goede behoefteonderbouwing ontbreekt. Overigens gaat het bij een aantal bedrijven die door de gemeente als potentiële verplaatsters zijn genoemd, niet om specifiek lokale bedrijven;
4. in het Strategisch gebiedsperspectief Heuvelrug wordt een knip in de Driebergsestraatweg nagestreefd t.b.v. reductie van de verkeersdruk; vanuit dit oogpunt is ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen weinig praktisch;
5. ten onrechte wordt ruimte geboden aan functioneel niet aan het landelijk gebied (streekplanaanduiding Landelijk Gebied 3) gebonden bedrijven en verstedelijking.
6. voor de strook ten zuiden van de Driebergsestraatweg (kampenlandschap) wordt volgens het streekplan nieuwe bebouwing en infrastructuur ongewenst geacht vanwege de ecologische kwaliteit en het behoud van ecologische overgangen. Versterking van de relaties tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied d.m.v. beplantingselementen wordt hier wenselijk geacht. Een bedrijfsterrein past daar niet in en doet verder geweld aan behoud en herstel van de Stichtse Lustwarande. De inbreuk van een bedrijfsterrein kan niet worden vergoelikt met de bebouwing van een klein perceel weiland;
7. het verdient de voorkeur te streven naar sanering van het terrein d.m.v. nieuw rood in de vorm van een buitenplaats, waarmee inhoud kan worden gegeven aan versterking van de Stichtse Lustwarande en de ecologische relatie tussen Heuvelrug en Kromme Rijngebied.

Met betrekking tot deze zienswijzen merken wij het volgende op.

ad 1+5+ 6.

Het streekplan Utrecht biedt de mogelijkheid te voorzien in uitplaatsing van in de kern gevestigde bedrijven, die daar bijv. om milieutechnische redenen ongewenst zijn of in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Voor wat betreft de streekplanvoorwaarde inzake (aantasting van) natuurwaarden wordt opgemerkt dat dit aspect voor deze locatie niet alleen op zichzelf moet worden gezien, maar ook in samenhang met de vigerende bestemming en de aangeboden compensatie. Overigens blijkt uit de Notitie "Inrichtings- en beheersplan ecologisch bedrijventerrein Doorn" dat de huidige ecologische waarden van het plangebied beperkt zijn. In dit verband wordt verder nog opgemerkt dat in het Natuurgebiedsplan Kromme Rijngebied en in het Plan van Aanpak Langbroekerweteringgebied "De Toekomst Verzekerd" alleen het zuidelijke deel van deze locatie in het zoekgebied nieuwe natuur ligt. Het noordelijke deel is niet voorzien van enige aanduiding.

De aanduiding zoekgebied nieuwe natuur betekent niet dat per definitie het (zuidelijk) deel als natuur moet worden ontwikkeld. Zoals bekend omvat het zoekgebied een groter gebied dan in werkelijkheid voor de aanleg van nieuwe natuur wordt gedacht.

Het voorgaande in aanmerking genomen en gelet op het feit dat -zoals uit de genoemde Notitie blijkt- het terrein ecologisch zal worden ingericht en het westelijke deel in zijn geheel zal worden benut voor ontwikkeling van natuurwaarden, maakt dat wij van oordeel blijven dat geen sprake is van een wezenlijke aantasting van natuur- en landschapswaarden.

ad 2.

In het plan WRT (februari 2002) zoals dat als ontwerp van 11 maart 2002 tot 8 april 2002 ter inzage heeft gelegen zijn de bedoelde onduidelijkheden grotendeels weggenomen. Over enkele punten wordt nog overlegd met het gemeentebestuur teneinde te bereiken dat het plan zoals dat wordt vastgesteld in voldoende mate voldoet aan de daaraan te stellen eisen voor een goede ruimtelijke ordening en rechtszekerheid.

ad 3.

Het gemeentebestuur heeft stukken overgelegd waarmee in voldoende mate behoefte en urgentie aan het bedrijventerrein zijn aangetoond. Overigens komt de regeling alleen voor goedkeuring in aanmerking wanneer deze voorziet in de verplaatsing van in de kern gevestigde bedrijven.

ad 4.

Het Strategisch gebiedsperspectief Heuvelrug is te beschouwen als een bouwsteen in de discussie over de komende provinciale strategische plannen, waaronder het streekplan. Het is prematuur om op dit moment aan het Strategisch Gebiedsperspectief toetsingsgronden voor bestemmingsplannen te ontlenen.

ad 7.

Nog afgezien van de realiteitswaarde van de onder dit punt aangedragen voorkeur, gaat het er bij de beoordeling van een bestemmingsplan (of daarmee verband houdende bouwplannen) niet om of is gekozen voor de beste oplossing, maar of sprake is van een aanvaardbare oplossing. Naar onze mening is daarvan in dit geval sprake.

b. *Zienswijzen locatie de Haas.*

Met betrekking tot de voorgestane bedrijfsverplaatsing van garagebedrijf De Haas naar de Dribergsestraatweg voeren reclamanten -samenvattend- als belangrijkste inhoudelijke bezwaren aan dat de hervestiging van dit bedrijf vanwege de aard, omvang en massaliteit van de voorgestane bebouwing een zeer ingrijpende aantasting van de bestaande woonomgeving betekent en tevens ernstig afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Reclamanten zijn hierbij van mening dat deze bedrijfsverplaatsing in strijd moet worden geacht met het beeldkwaliteitsplan "De Stichtse Lustwarande" en de Nota Belvedere. Voorts achten reclamanten de bedrijfsverplaatsing in strijd met hoofdbeleidslijn 1 uit het streekplan (verstoring evenwicht tussen het stedelijk en landschappelijk belang), hoofdbeleidslijn 2 uit het streekplan (toename ruimtebeslag voor verstedelijking leidt tot versnippering en aantasting van aanwezige waarden van het landelijk gebied), hoofdbeleidslijn 3 uit het streekplan (vestiging van een extra tankstation in het landelijk gebied stimuleert de mobiliteit), alsmede hoofdbeleidslijn 4 uit het streekplan (doorkruising lange termijnvisies voor behoud cultuurhistorische en landschappelijke waarden). Aangevoerd is hierbij dat de afwijkingsbevoegdheid in dit geval niet mag worden toegepast, omdat de afwijking vanwege de vermeende strijdigheid met de hoofdbeleidslijnen van het streekplan strekt tot de herziening van een wezenlijk onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid. Voorts zijn reclamanten van mening dat het gemeentebestuur voor deze bedrijfsverplaatsing ten onrechte een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO heeft gestart, nu de noodzakelijke afwijkingsprocedure nog niet is afgerond en er eveneens een bestemmingsplanprocedure loopt. In dit verband is aangevoerd dat de noodzaak en de vereiste urgentie voor deze vrijstellingsprocedure geheel ontbreken, aangezien al ruim 13 jaar over bedoelde bedrijfsverplaatsing wordt onderhandeld. Tegen deze achtergrond kan door reclamanten overigens niet worden begrepen waarom voor betrokken bedrijf een uitzonderingssituatie wordt gecreëerd (verplaatsing naar een afzonderlijke locatie in plaats van naar het te ontwikkelen Pluimveeterrein). Reclamanten hebben hierbij te kennen gegeven dat in het kader van deze vrijstellingsprocedure naar hun mening geen sprake is geweest van een zorgvuldige belangenafweging door het gemeentebestuur.

Voor zover de zienswijzen betrekking hebben op de samenloop van verschillende planologische procedures tekenen wij aan dat thans louter aan de orde is de procedure tot afwijking van het streekplan op basis van het ontwerpbestemmingsplan WRT. Zoals wij alle betrokkenen inmiddels hebben medegedeeld, zal de door de gemeente aangevraagde verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO in ieder geval niet eerder kunnen worden afgegeven dan nadat uw commissie met ons voornemen tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor deze locatie heeft ingestemd. Op de

door reclamanten aangehaalde procedurele aspecten en het concrete bouwplan zal in dit kader dan ook verder niet worden ingegaan.

Voor onze standpuntbepaling ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid van de op deze locatie voorgestane ontwikkeling hebben wij zwaar gewicht toegekend aan het feitelijk gegeven dat op betrokken gronden krachtens het geldende bestemmingsplan reeds een bedrijfsbestemming rust, die de vestiging van bedoeld garagebedrijf op deze locatie op zichzelf beschouwd mogelijk maakt. Ofschoon de binnen deze geldende bedrijfsbestemming bestaande bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan WRT aanzienlijk worden verruimd, zijn wij anders dan reclamanten van oordeel dat deze verruimde bouwmogelijkheden op acceptabele wijze in de bestaande omgeving kunnen worden ingepast, waarmee geen onaanvaardbare inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de in de directe nabijheid aanwezige woonbebouwing. Wij hebben hierbij in overweging genomen dat de beoogde bedrijfsvestiging is gesitueerd op een strook grond direct aan de Dribergsestraatweg op voldoende afstand van het aansluitende woongebied Palmstad. Voorts hebben wij hierbij in ogenschouw genomen dat het betrokken perceel rechtstreeks ontsloten zal worden via de Dribergsestraatweg, over welke ontsluiting en de hiermee samenhangende verkeerskundige aspecten in beginsel overeenstemming is bereikt met de provincie als wegbeheerder. Door deze rechtstreekse ontsluiting zal naar onze mening voor de directe omgeving geen sprake zijn van een onaanvaardbare verkeersoverlast. Overigens tekenen wij aan dat het hier de verplaatsing betreft van een reeds in het centrum van Doorn aan dezelfde weg gesitueerd bedrijf, zodat per saldo van extra verkeersaantrekkende werking nauwelijks of slechts in geringe mate sprake zal zijn. Ofschoon betrokken locatie is gelegen in een gebied dat deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande, zal de voorgestane ontwikkeling mede gelet op de ter plaatse reeds bestaande bouwmogelijkheden en op de ligging aan de rand van het woongebied Palmstad naar onze opvatting geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Wij tekenen hierbij aan dat het betrokken gebied (Palmstad) vanwege de ter plaatse aanwezige functies een verstedelijkt karakter draagt. De door reclamanten naar voren gebrachte opvattingen over de strijdigheid met de hoofdbeleidslijnen van het streekplan en de vermeende herziening van een wezenlijk onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid delen wij om deze redenen niet. In dit verband tekenen wij aan dat juist vanwege de voorgestane verruiming van de ter plaatse geldende bebouwingmogelijkheden de onderhavige afwijkingsprocedure van het streekplan wordt doorlopen. Nu het gemeentebestuur van Doorn op passende wijze gevolg heeft gegeven aan onze eerder gestelde voorwaarde inzake het bieden van voldoende juridische zekerheid over de aangeboden compensatie op het bedrijventerrein Boswijklaan, achten wij het gerechtvaardigd om voor de toename van het ruimtebeslag voor verstedelijking op deze locatie toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid. Als zwaarwegend argument hebben wij hierbij mede in ogenschouw genomen het algemeen belang dat is gediend met de verplaatsing van betrokken garagebedrijf inclusief benzineverkooppunt uit het centrum van Doorn. De uitplaatsing van dit bedrijf uit de kern betekent naar ons oordeel in het kader van een goede ruimtelijke ordening een belangrijke ontwikkeling, omdat hiermee de huidige locatie van het bedrijf met een passende functie (woningbouw) kan worden ingevuld.

Alles overwegende blijven wij van oordeel dat de voorgestane bedrijfsverplaatsing van garagebedrijf De Haas uit de kern van Doorn naar bedoelde locatie aan de Dribergsestraatweg vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet als onaanvaardbaar moet worden beschouwd. Mede gelet op de ter plaatse reeds geldende bedrijfsbestemming en bebouwingmogelijkheden, alsmede gelet op het algemeen belang van de uitplaatsing van dit bedrijf uit het centrum van Doorn, zien wij in de naar voren gebrachte zienswijzen onvoldoende aanleiding om terug te komen op ons eerder ingenomen voornemen om voor deze locatie de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan toe te passen. Ofschoon wij het gemeentelijk beleid tot verplaatsing van betrokken bedrijf naar bedoelde locatie aan de Dribergsestraatweg vanwege de hiervoor genoemde overwegingen in grote lijnen ondersteunen, tekenen wij overigens aan dat vraagtekens kunnen worden geplaatst bij de gemeentelijke argumentatie inzake de (on)mogelijkheid om dit bedrijf te verplaatsen naar het Pluimveeterrein. Wij merken hierbij met name op dat de in dit verband door het gemeentebestuur aangehaalde urgentie van deze bedrijfsverplaatsing met het voortschrijden van de tijd en de benodigde planologische procedures naar onze opvatting als argument steeds meer aan kracht verloren heeft. Ook het van gemeentezijde aangevoerde argument dat op het Pluimveeterrein onvoldoende ruimte beschikbaar zou komen voor

betrokken garagebedrijf achten wij in dit kader weinig overtuigend. In deze zin betreuren wij dat niet meer inspanningen zijn gepleegd om - naast het eveneens uit de kern te verplaatsen garagebedrijf Kraan met bijbehorend benzineverkooppunt - ook voor garagebedrijf De Haas (inclusief benzineverkooppunt) in een oplossing te voorzien in de vorm van een bedrijfsverplaatsing naar het te ontwikkelen Pluimveeterrein.

c. Zienswijzen inzake compensatie.

1. de door de gemeente aangeboden compensatie is nauwelijks reëel. In 1994 is door de gemeente al besloten de 2^e fase van het bedrijfsterrein Boswijklaan niet meer te ontwikkelen en de bestemming op het weiland van het Pluimveelabterrein is al tientallen jaren niet geëffectueerd en lijkt in de toekomst ook niet aannemelijk;

2. met de contouren van het streekplan kan onder toepassing van het "touwtjesartikel" op grond van de 2^e partiële herziening van het streekplan flexibel worden omgegaan. De als compensatie voorgestelde, buiten de contour gelegen gebieden kunnen daarom niet als zodanig worden beschouwd.

Met betrekking tot deze zienswijzen merken wij het volgende op.

ad 1.

Op grond van de geldende bestemming voor het in te leveren deel van het Bedrijfsterrein Boswijklaan kan zonder meer bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 5440m² worden opgericht op een gebied met een grootte van 6800 m². Ongeacht de tekst van het streekplan kan hieraan niet worden voorbijgegaan. Daarnaast is realisering van bebouwing overeenkomstig de bestemming op het weiland van het Pluimveelabterrein eveneens zonder meer mogelijk. Naar ons oordeel is het inleveren van deze locaties als bouwlocatie dan ook wel degelijk als reëel te beschouwen.

ad 2.

Op grond van de 2^e partiële herziening van het streekplan kan met de streekplancontour worden geschoven, in die zin dat de totale oppervlakte binnen de contour niet mag toenemen. Nog los van het feit dat via de aan de orde zijnde procedure geen sprake is van uitbreiding van het gebied binnen de contour, getuigt het naar ons oordeel niet van realiteitszin om locaties die buiten de contour zijn gelegen per definitie niet in aanmerking te (willen) nemen als compensatie. Juist locaties buiten de contour vertegenwoordigen in het algemeen een "grotere" waarde vanuit het oogpunt van natuur en landschap dan de locaties binnen de contour. Tegen die achtergrond en gelet op het belang dat eraan wordt gehecht om de in te leveren locaties vanuit oogpunt van natuur en landschap niet te ontwikkelen maakt naar ons oordeel dat beide locaties als gewenste en reële compensatie kunnen worden beschouwd.

Over de omvang van de compensatie in relatie tot de voorgestane ontwikkelingen willen wij niet nalaten er de nadruk op te vestigen dat aan de mogelijkheid die het streekplan biedt tot uitplaatsing van in de kern gevestigde bedrijven niet de voorwaarde is verbonden van compensatie. Dit betekent dat niet uitgegaan hoeft te worden van een één op één compensatie voor die locaties.

VI. ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN WRT (februari 2002).

Volledigheidshalve vermelden wij nog het volgende. Zoals onder V al is genoemd, heeft het plan WRT inmiddels bij de gemeente in ontwerp ter visie gelegen. Op een groot aantal punten komt dit plan tegemoet aan de voorwaarden die in onze meer genoemde brief van 30 oktober 2001 zijn neergelegd. In dat plan zit, in afwijking van hetgeen eerder door het gemeentebestuur is gesteld en zoals hiervoor onder III, sub b, bij locatie H is aangegeven, een oppervlakte van ca 30.000 m² aan bebouwingmogelijkheden voor het hele gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet (dus inclusief het terrein van de rioolwaterzuivering). De vigerende bouwmogelijkheden voor de locaties Boswijklaan, Pluimveelabterrein en rioolwaterzuiveringsterrein zijn in totaal ca 28.000 m². De toename aan oppervlakte voor bouwmogelijkheden achten wij niet onaanvaardbaar. Wij hebben daarbij mede in aanmerking genomen dat voor zowel de bestemming "laboratorium" als de bestemming "rioolwaterzuivering" de goothoogte van de vigerende bouwmogelijkheden (totaal ca 22.500 m²) van 10 meter is teruggebracht naar 8 meter (en niet naar 6 zoals de gemeente in oktober 2001 aangaf). Voor de bouwmogelijkheden van het terrein aan de Boswijklaan (ca 5.500 m²) is de vigerende goothoogte 6 meter; deze wordt dus 8 meter.

Per saldo betekent één en ander een -overigens niet spectaculaire- vermindering.

De hiervoor aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan van oktober maakt dat de compensatie nog meer van kwalitatieve aard is (geworden).

VII. VOORSTEL.

Zoals uit het voorgaande valt af te leiden zien wij in de ingekomen zienswijzen geen aanleiding om de procedure tot toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor de locaties Boswijklaan, Patrimoniumweg, Pluimveelabterrein en De Haas niet voort te zetten. Wij stellen u dan ook voor in te stemmen met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor deze locaties.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat het bij uw besluit in feite met name gaat om instemming met de beoogde ontwikkelingen op de genoemde locaties en eventuele voorwaarden waaronder. De wijze waarop één en ander (inclusief de punten waarover nog wordt overlegd) uiteindelijk is vertaald in het vastgestelde bestemmingsplan, komt aan de orde bij onze beoordeling in het kader van de goedkeuring van het (vastgestelde) plan. Overigens ligt aan dit voorstel ten grondslag het uitgangspunt dat het bestemmingsplan, zoals dat ter goedkeuring wordt aangeboden, de gewenste duidelijkheid biedt over de punten waarover nog overleg plaatsvindt.

Bijlagen:

A: PPC-advies d.d. 1 oktober 2001;

B: Brief d.d. 30 oktober 2001 aan burgemeester en wethouders van Doorn inzake toepassing van de afwijkingsbevoegdheid;

C: Samenvatting van de zienswijzen.

Overige stukken.

Alle overige stukken liggen ter inzage op kamer H02-33 van de behandelend ambtenaar, de heer F. Assmann.