



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'

Beantwoording van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Het plangebied.....	5
1.2	Inhoud van deze Nota.....	6
2.	Procedure.....	7
3.	Algemene beantwoording.....	8
3.1	Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.....	8
3.2	Programma Aanpak Stikstof (PAS).....	8
4.	Zienswijzen	10
4.1	Zienswijze 1 – Provincie Utrecht	10
4.2	Zienswijze 2 – LTO Noord	15
4.3	Zienswijze 3 – Natuur & Milieu Federatie Utrecht	17
4.4	Zienswijze 4 – Stichting Milieuzorg Zeist e.o.	20
4.5	Zienswijze 5 – Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	48
4.6	Zienswijze 6 – Vitens N.V.....	50
4.7	Zienswijze 7 – Gasunie Transport Services B.V.....	52
4.8	Zienswijze 8 – Akkerweg 7.....	56
4.9	Zienswijze 9 – Akkerweg 11 (indiener: Akkerweg 7)	57
4.10	Zienswijze 10 – Akkerweg 11.....	57
4.11	Zienswijze 11 – Akkerweg 11 (indiener: Akkerweg 74).....	62
4.12	Zienswijze 12 – Akkerweg 19	64
4.13	Zienswijze 13 – Akkerweg 21 (indiener: Julianalaan 9 te Langbroek)	66
4.14	Zienswijze 14 – De Horst 1, Landgoed de Horst.....	69
4.15	Zienswijze 15 – Engweg eikenboschage (indiener: Engweg 60).....	72
4.16	Zienswijze 16 – Engweg eikenboschage (indiener Akkerweg 140).....	73
4.17	Zienswijze 17 – Engweg eikenboschage (indiener: Engweg 103).....	75
4.18	Zienswijze 18 – Engweg 34-36 & Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 34-36, Landgoed Dennenburg).....	76
4.19	Zienswijze 19 – Engweg naast nr. 60 (indiener: Engweg 60).....	93
4.20	Zienswijze 20 – Engweg naast nr. 60 (indiener: Traaij 34a)	95
4.21	Zienswijze 21 – Gooyer Wetering 8.....	98
4.22	Zienswijze 22 – Gooyer Wetering 16.....	100
4.23	Zienswijze 23 – Gooyer Wetering 17 (indiener: Heiveldweg 2, Veenendaal)	103
4.24	Zienswijze 24 – Gooyer Wetering 18.....	108
4.25	Zienswijze 25 – Gooyer Wetering 19 (indiener: Gooyer Wetering 21)	110
4.26	Zienswijze 26 – Gooyer Wetering 22-24-26, De Hondspol.....	111
4.27	Zienswijze 27 – Hoofdstraat 23-25, Landgoed Bloemenheuvel.....	118
4.28	Zienswijze 28 – Hoofdstraat 26, Landgoed de Reehorst	126
4.29	Zienswijze 29 – Hoofdstraat 258-260, Landgoed de Lindenhorst	127
4.30	Zienswijze 30 – Langbroekerdijk 10, Kasteel Sterkenburg.....	130
4.31	Zienswijze 31 – Kloosterlaantje 1.....	136
4.32	Zienswijze 32 – Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 101).....	139
4.33	Zienswijze 33 – Kloosterlaantje 1 (indieners: Gooyer Wetering 1 t/m 4, 7, 9, 11 en 13)	150
4.34	Zienswijze 34 – Kloosterlaantje 1 (indieners: Engweg 52, 56, 58, 71, 87, 93, 101, 105, 107, 109, 113 & Gooyer Wetering 2 en 7).....	151
4.35	Zienswijze 35 – Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 75).....	152
4.36	Zienswijze 36 – Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 73).....	153
4.37	Zienswijze 37 – Kloosterlaantje 1 (indiener Engweg 115).....	153
4.38	Zienswijze 38 – Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 60).....	154
4.39	Zienswijze 39 – Kloosterlaantje 1 (indiener: Kloosterlaantje 2).....	155
4.40	Zienswijze 40 – Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 41a).....	168



4.41	Zienswijze 41 - Kloosterlaantje 1 (indieners: Engweg 61, 63 en 65).....	170
4.42	Zienswijze 42 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Prinses Beatrixlaan 18).....	170
4.43	Zienswijze 43 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 103).....	172
4.44	Zienswijze 44 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 58).....	173
4.45	Zienswijze 45 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 55).....	174
4.46	Zienswijze 46 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Kloosterlaantje 1A).....	179
4.47	Zienswijze 47 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Gooyer Wetering 5).....	186
4.48	Zienswijze 48 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 47).....	186
4.49	Zienswijze 49 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 42).....	189
4.50	Zienswijze 50 - Kloosterlaantje 1A.....	191
4.51	Zienswijze 51 - Kloosterlaantje 1A.....	193
4.52	Zienswijze 52 - Kloosterlaantje 1A, 2 en 3 (indiener: Kloosterlaantje 1).....	195
4.53	Zienswijze 53 - Kloosterlaantje 3.....	198
4.54	Zienswijze 54 - Langbroekerdijk 4.....	203
4.55	Zienswijze 55 - Langbroekerdijk 21.....	204
4.56	Zienswijze 56 - Langbroekerdijk 41B (indiener: Langbroekerdijk 34).....	205
4.57	Zienswijze 57 - Langbroekerdijk 40.....	206
4.58	Zienswijze 58 - Rijsenburgselaan 103-131.....	207
4.59	Zienswijze 59 - Rijsenburgselaan 103-131 (indieners: Jachtlaan 75, 77 en 81).....	208
4.60	Zienswijze 60 - Rijsenburgselaan 103-131 (indiener: Jachtlaan 73).....	213
4.61	Zienswijze 61 - Rijsenburgselaan 141.....	215
5.	Ambtshalve aanpassingen.....	217
5.1	Akkerweg 7.....	217
5.2	Bornia 5.....	217
5.3	Bouw- en goothoogtes.....	217
5.4	Broekweg 5.....	217
5.5	Functieaanduiding 'open landschap'.....	218
5.6	Gooyer Wetering 14.....	218
5.7	Heidestein 5-5a.....	220
5.8	Heidestein 7.....	220
5.9	Kloosterlaantje 1.....	220
5.10	Kloosterlaantje 2.....	220
5.11	Langbroekerdijk 2.....	220
5.12	Langbroekerdijk 15b.....	221
5.13	Langbroekerdijk 27.....	221
5.14	Langbroekerdijk 32.....	221
5.15	Langbroekerdijk 37.....	222
5.16	Leiding - Olie.....	223
5.17	Odijskerweg 39 tot A12.....	223
5.18	Plangebied.....	223
5.19	Sportlaan.....	224
5.20	Stikstofdepositie.....	224
6.	Staat van wijzigingen.....	225
6.1	Toelichting (algemeen).....	225
6.2	Regels (algemeen).....	225
6.3	Verbeelding (algemeen).....	231
6.3.1	Belemmeringenstrook 'Leiding - Gas'.....	231
6.3.2	Belemmeringenstrook 'Leiding - Olie'.....	231
6.3.3	Bestemming 'Natuur'.....	231
6.3.4	Bouw- en goothoogtes.....	231
6.3.5	Functieaanduidingen 'open landschap'.....	232



6.3.6	Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'	232
6.3.7	Plangrens	232
6.4	Verbeelding (locatiespecifiek)	232
6.4.1	Akkerweg 7	232
6.4.2	Akkerweg 11	232
6.4.3	Akkerweg 19	232
6.4.4	Akkerweg 21	233
6.4.5	Bornia 5	233
6.4.6	Broekweg 5	233
6.4.7	De Horst 1	233
6.4.8	Engweg 34-36	233
6.4.9	Engweg naast nr. 60	233
6.4.10	Gooyer Wetering 8	233
6.4.11	Gooyer Wetering 14	234
6.4.12	Gooyer Wetering 16	234
6.4.13	Gooyer Wetering 18	234
6.4.14	Gooyer Wetering 22-24-26	234
6.4.15	Heidestein 5-5a	234
6.4.16	Heidestein 7	234
6.4.17	Hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering	235
6.4.18	Hoofdstraat 23-25	235
6.4.19	Hoofdstraat 258-260	235
6.4.20	Hydeparklaan 3	235
6.4.21	Kloosterlaantje 1 (Landgoed Broekbergen)	235
6.4.22	Kloosterlaantje 1A	235
6.4.23	Kloosterlaantje 2	236
6.4.24	Kloosterlaantje 3	236
6.4.25	Langbroekerdijk 2	236
6.4.26	Langbroekerdijk 4	236
6.4.27	Langbroekerdijk 10	236
6.4.28	Langbroekerdijk 15b	236
6.4.29	Langbroekerdijk 27	236
6.4.30	Langbroekerdijk 32	237
6.4.31	Langbroekerdijk 37	237
6.4.32	Langbroekerdijk 40	237
6.4.33	Langbroekerdijk 41B	237
6.4.34	Odijkerweg 39 tot A12	237
6.4.35	Rijsenburgselaan 103-131	237
6.4.36	Sportlaan	237

1. Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze ‘Nota zienswijzen’ heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Driebergen Buitengebied’ waaronder de PlanMER.

Dit bestemmingsplan beoogt de planologisch-juridische basis voor de inrichting van het ruimtelijk beheer in het plangebied ‘Driebergen Buitengebied’ te waarborgen. Het betreft een actualisatieplan dat meerdere oude bestemmingsplannen vervangt. Het plangebied behelst het overgrote deel van het buitengebied van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg. Voor de volgende gebieden/locaties in het buitengebied zijn in het recente verleden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld danwel nog in procedure. Deze maken dus geen onderdeel uit van dit plan:

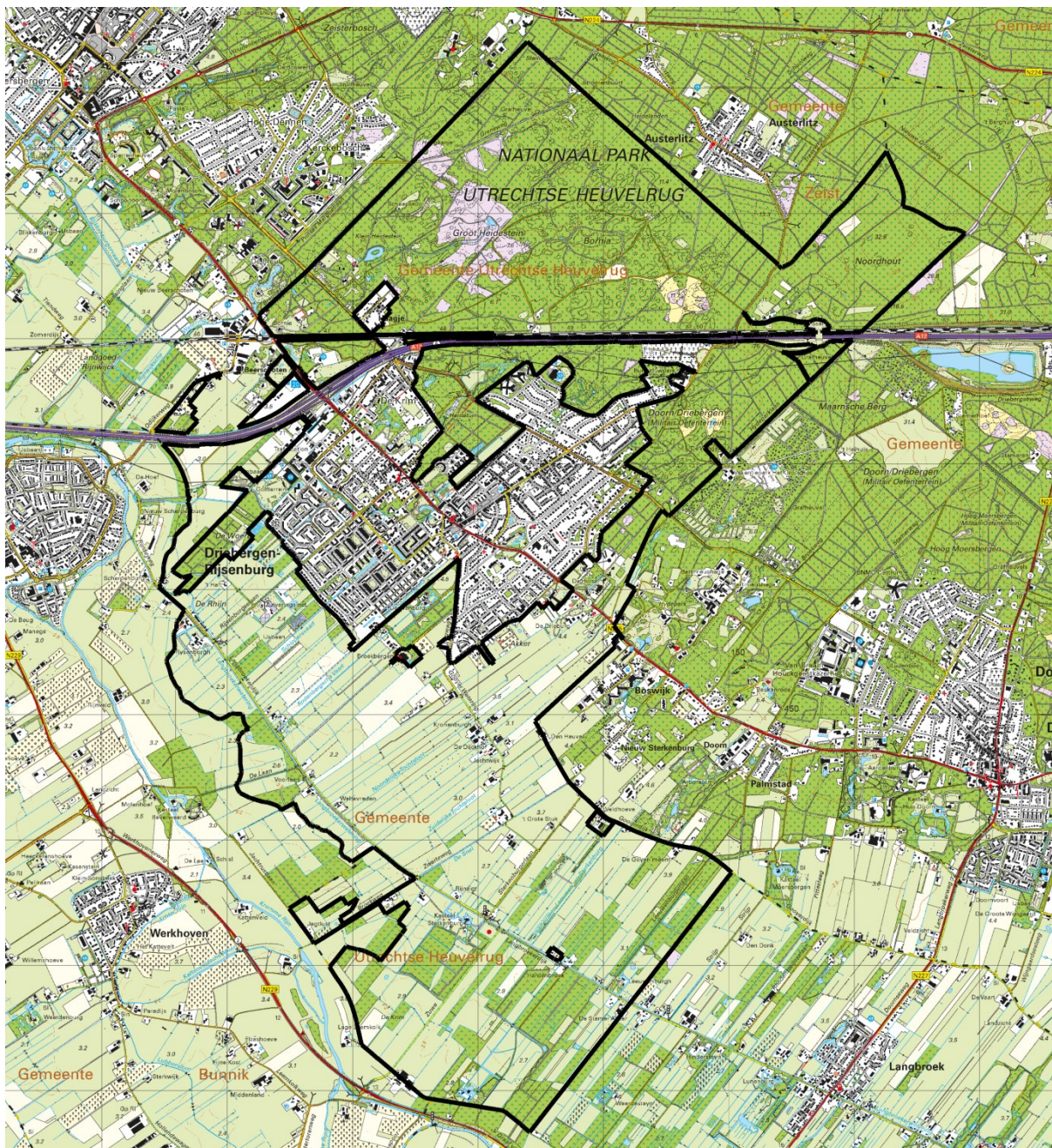
- De Woerd
- Langbroekerdijk 29
- Gooyerdijk 39
- Paardenfokkerij Engweg 38a
- Broekweg 2
- Kloosterlaantje 1 Landgoed Broekbergen
- Driebergen – Woonwagencentrum Sportlaan
- Reparatieplan Stationsgebied Driebergen-Zeist
- Stationsgebied Driebergen-Zeist
- Verbreding A12
- Hudighuis (Hydeparklaan 7-9)
- Hoofdstraat 272a
- Gooijerdijk 22
- Bedrijventerreinen
- Landgoed de Reehorst
- Akkerweg 17, 17a
- Bornia 1A
- Bungalowpark Bergse Bossen
- Willem van Abcoudelaan 27
- Traaij 291

Voor de bebouwde kom van Driebergen is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld.

Actualisering van het bestemmingsplan moet ertoe leiden dat een actueel bestemmingsplan ontstaat, dat ook flexibel is waar mogelijk. Met het nieuwe bestemmingsplan kan ingespeeld worden op het actuele rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, evenals op verschillende ontwikkelingen die thans gaande zijn in het landelijk gebied. Het nieuwe plan speelt ook zoveel mogelijk in op verwachte toekomstige ontwikkelingen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel planologisch-juridisch kader waarbinnen de gewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Het plan trekt zo veel mogelijk één lijn met het bestemmingsplan ‘Buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, en Amerongen’ (‘OMMA’), zoals dat op 30 juni 2016 door de raad is

vastgesteld. Er is alleen van OMMA afgeweken als het een wezenlijk andere situatie betreft. Afwijking heeft ook plaatsgevonden in geval van de stikstofdepositie afkomstig van agrarische bedrijven. Dit als gevolg van uitspraken van de Raad van State.



Begrenzing bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

1.2 Inhoud van deze Nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een algemene beantwoording met betrekking tot terugkerende zienswijzen;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve wordt voorgesteld;
- de staat van wijzigingen.

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' en de daarop betrekking hebbende stukken, waaronder de PlanMER, van 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018 ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Er zijn in totaal 61 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van de tervisielegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk.

In totaal zijn 6 reacties ingediend door overlegpartners zoals de provincie, LTO en Natuur Milieu Federatie Utrecht.

Van de 61 zienswijzen zijn er 20 die geheel maar soms ook gedeeltelijk gaan over de ontwikkelingen op landgoed Broekbergen, Kloosterlaantje 1 te Driebergen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven voorkeur te geven aan een afzonderlijk vaststellingstraject van het bestemmingsplan voor zijn landgoed. Dit afzonderlijke traject heeft ook onze voorkeur, waardoor wij een bestemmingsplan voor landgoed Broekbergen afzonderlijk aan de raad zullen aanbieden. De ingebrachte zienswijzen zullen in dat kader worden behandeld. Voor een uitgebreidere uiteenzetting over landgoed Broekbergen verwijzen wij u naar paragraaf 3.1 van deze Nota zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is elke zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het College van Burgemeester en Wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. Zij krijgen hiertoe van de griffie een nadere uitnodiging.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het raadsbesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Algemene beantwoording

3.1 Ontwikkelingen landgoed Broekbergen

In 2012 is een Masterplan opgesteld en als principeverzoek voorgelegd aan de gemeente. Hierin zijn de gewenste ontwikkelingen voor landgoed Broekbergen toegelicht. B&W heeft, na consultatie van de provincie, op 2 april 2013 aangegeven een positieve grondhouding te hebben waarbij een aantal randvoorwaarden zijn meegegeven. Door middel van een ruimtelijke onderbouwing is het initiatief verder uitgewerkt, inclusief de benodigde uitvoerbaarheidsonderzoeken. Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis geweest voor de bestemmingsplanwijziging, waarbij de bestuurlijke wens is uitgesproken om deze wijziging in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' op te nemen, als er tenminste sprake is van een in ruimtelijke zin acceptabel plan.

Tijdens de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan was er nog geen sprake van een acceptabel plan, waardoor toentertijd de beoogde ontwikkelingen niet meegenomen zijn en de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'zorgwoning' is opgenomen voor het hele perceel. Hiertegen zijn geen inspraakreacties ingediend. In de fase van het ontwerpbestemmingsplan was inmiddels wel sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan en is het perceel opgesplitst in de bestemmingen 'Wonen - B3' en 'Natuur'.

In de zienswijzefase van het ontwerpbestemmingsplan zijn met betrekking tot de voorgestelde ontwikkelingen een groot aantal zienswijzen ingediend. Vervolgens heeft de initiatiefnemer aangegeven voorkeur te geven aan een afzonderlijk vaststellingstraject van het bestemmingsplan voor zijn landgoed. Dit afzonderlijke traject heeft ook mede hierdoor onze voorkeur. Hiermee wordt geborgd dat bij de raad voldoende aandacht is voor dit bijzondere plan en de behandeling niet ondergesneeuwd raakt door de andere aandachtspunten die het plangebied 'Driebergen Buitengebied' bevat. De ingediende zienswijzen met betrekking tot landgoed Broekbergen zullen worden beantwoord in een aparte Nota zienswijzen. Dit houdt dus in dat de locatie 'landgoed Broekbergen' uit het bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' wordt verwijderd.

3.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

Het Programma Aanpak Stikstof was een door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, provincies, natuurorganisaties en agrariërs opgesteld programma dat bedoeld was om economische ontwikkeling mogelijk te maken en het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstofgevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor de natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) die zijn opgenomen in dit programma. Het ging daarbij om het voorkomen van achteruitgang (behoud) van de stikstofgevoelige natuur in de gebieden en om het op termijn realiseren van herstel, om op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding voor deze natuur te bereiken. Om dit te bewerkstelligen bevatte het PAS brongerichte maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en herstelmaatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de natuurgebieden. Deze maatregel creëerde ruimte om nieuwe economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken, toe te kunnen staan. Dat gold voor alle sectoren, zoals landbouw, industrie en infrastructuur.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) echter aangegeven dat het PAS (ECLI:NL:RVS:2019:1764) juridisch niet houdbaar is en het programma niet kan dienen als toestemmingsbasis voor activiteiten die leiden tot stikstofdepositie in de natuurgebieden die in het programma zijn opgenomen. Reden hiervoor is dat op basis van het PAS vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor Natura 2000-gebieden alvast toestemming gegeven werd voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Dat is op grond van de Europese Habitatrichtlijn (1992) niet toegestaan. Het PAS kan daarom niet langer als toestemmingsbasis voor activiteiten worden gebruikt.

Gevolgen regels bestemmingsplan

De in artikel 3.4.3 van de regels opgenomen gebruiksregel over stikstofdepositie door bestaande agrarische bedrijven is vanwege het vervallen van de PAS niet langer meer houdbaar, omdat vanwege het wegvallen van het PAS er geen ontwikkelingsruimte meer is en er vooralsnog van uitgegaan moet worden dat elke toename hoe gering ook een significant negatief effect kan hebben op een Natura 2000-gebied. De gebruiksregel is dan ook aangepast. In de nieuwe opzet is elke toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied ten gevolge van het houden van vee binnen een agrarisch bedrijf niet toegestaan.

Om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering onevenredig worden belemmerd, worden de twee uitzonderingen op de hoofdregel in artikel 3.4.3 wel gehandhaafd.

De afwijkingsregeling in artikel 3.5.8, die met betrekking tot de stikstofdepositie in ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, is verwijderd. Vooralsnog kan, vanwege het vervallen van de PAS, niet worden aangetoond dat een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden geen significant negatief effecten tot gevolg heeft.

De wijzigingsbevoegdheden die het mogelijk maken om het bouwvlak van een agrarisch bedrijf aan te passen en te vergroten naar 1 hectare (artikel 3.7.1 en 3.7.2 van de regels) zijn gehandhaafd. Wel is de voorwaarde toegevoegd dat het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid niet is toegestaan als het leidt tot significant negatief effect op een Natura 2000-gebied (lid h). Bij het bepalen of sprake is van extra stikstofdepositie wordt een vergelijking gemaakt tussen het bestaande gebruik¹ en het nieuwe d.m.v. van de wijziging toegestane gebruik. Hierbij kan ook interne en/of externe saldering worden meegenomen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zoals in de jurisprudentie door de Afdeling zijn gesteld.

¹ D.w.z. de veestapel die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan feitelijk, huidig, planologisch-juridisch en legaal aanwezig is ten behoeve van een (intensieve) veehouderij(tak)

4. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 61 zienswijzen ingediend. Deze zijn binnen de termijn van ter visie legging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen. Daarvan gaan een deel over de ontwikkelingen op landgoed Broekbergen, dat buiten het plangebied wordt gehouden.

4.1 Zienswijze 1 – Provincie Utrecht

Betreft

Hele plan

Opnemen bestemming 'Natuur', (niet-) grondgebondenheid, biologische veehouderij, opnemen cultuurhistorische waarden in artikel 14, PRV

Zienswijze

Uw college van Burgemeester en Wethouders heeft met ingang van 13 april 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" (t/m 24 mei 2018) ter inzage gelegd. Het college heeft ons hierover conform artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geïnformeerd.

Wij brengen op grond van het hierna omschreven ruimtelijk beleid onze zienswijzen en opvattingen over dit plan naar voren.

Het provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (Herijking 2016; verder: PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016; verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee willen we een aantal provinciale belangen laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding tot het indienen van zienswijzen ten aanzien van de bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), alsook ten aanzien van enkele specifieke onderdelen met betrekking tot landbouw.

Natuur (artikel 2.4 PRV "Natuur Netwerk Nederland")

In onze vooroverlegreactie hebben wij opgemerkt dat diverse (oorspronkelijk agrarische) percelen in het plangebied een natuurbestemming moeten krijgen vanwege de realisatie(verplichting) van nieuwe natuur en de door de provincie uitgekeerde compensatie voor waardedaling van de gronden. Wij constateren echter dat – in weerwil van het gestelde in de Nota van Inspraak - deze wijzigingen grotendeels niet zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u om voor de desbetreffende percelen alsnog de natuurbestemming op te nemen. Het betreft in grote lijnen de volgende locaties in het Langbroekerweteringgebied:

- tussen Langbroekdijk 1A en 5;

- in hoek tussen Langbroekerwetering en Broekweg;
- gronden achter Kasteel Sterkenburg (aan de zijde van boerderij Lage Leemkolk);
- gronden achter Langbroekerdijk 43;
- gronden achter Gooijerdijk 22 (Klein Sterkenburg).

Via de hierna volgende link zijn in rood alle percelen binnen het plangebied zichtbaar, die de bestemming "natuur" moeten krijgen, omdat voor die percelen een kwalitatieve verplichting getekend is met de eigenaar: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=091c2587e4644950a85dee0fff95630b>

(door de themakaarten meer of minder transparant te maken, is precies te zien welke agrarische percelen een natuurbestemming moeten krijgen).

2

In het verlengde van de zienswijze ten aanzien van dit planonderdeel wijzen wij u er overigens op ervan uit te gaan dat in voorkomende (toekomstige) gevallen op adequate wijze toepassing gegeven zal worden aan artikel 3.7.9 van de planregels (wijzigingsbevoegdheid voor wijzigen agrarische bestemming in natuurbestemming)

Landbouw (artikel 2.1 PRV "Agrarische bedrijven")

Wij constateren dat naar aanleiding van enkele inspraakreacties vanuit de landbouw in het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het voorontwerpplan. Enkele van deze doorgevoerde wijzigingen of gemeentelijke reacties op ingekomen inspraakreacties zijn of lijken strijdig met ons ruimtelijk beleid voor de landbouw, zoals vastgelegd in de PRV.

Grondgebondenheid

In de planregels is in het huidige artikel 1.56 "grondgebonden agrarisch bedrijf" de zinsnede "*tevens geldt bij deze veehouderijbedrijven de maximumeis van 2,5 GVE per hectare*" verwijderd. Wij merken op dat het niet verplicht is het richtgetal van 2,5 GVE (GrootVee Eenheid, red.) per hectare uit de PRV over te nemen.

3

Wel wijzen wij er in dit verband nadrukkelijk op dat het weglaten van dit richtgetal echter niet betekent dat uw gemeente niet meer zou hoeven toetsen of het gebruik van agrarische percelen met de bestemming "grondgebonden agrarisch bedrijf" in geval van veebedrijven voldoet aan de voorwaarde dat het benodigde ruwvoer (gras, snijmais) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden.

4

In de "Ruimtelijke onderbouwing agrarisch bedrijf Dwarsweg 4", die als bijlage 2 bij de plantoelichting onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, ontbreekt naar onze opvatting voorsnog een deugdelijke toetsing of het bedrijf in de toekomstige situatie zal kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde voorwaarde wat betreft eigen ruwvoedervervoorziening.

5

In de inspraakreacties ten aanzien van de locaties Dwarsweg 4, Engweg 42a, Gooyer Wetering 8 en Gooyer Wetering 27 wordt een beeld geschetst dat uw gemeente in het verleden bij het afgeven van bouwvergunningen voor agrarische bouwpercelen met bestemming grondgebonden landbouw niet altijd getoetst heeft of het feitelijke gebruik in overeenstemming was met deze bestemming. Voor ons is voorsnog niet duidelijk of het in de inspraakreacties geschetste beeld juist is en in welke situaties legalisering, tijdelijk gedogen of handhaving van strijdig gebruik aan de orde zou kunnen of moeten zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal in ieder geval

getoetst moeten worden of het toekomstig gebruik in overeenstemming is met de geldende bestemming. Voor grondgebonden veehouderijen betekent dit dat de groei in aantal dieren in balans zal moeten zijn met de toename van het aantal hectares voor ruwvoedervervoorziening. Wij dringen er graag bij u op aan meer duidelijkheid te verstrekken over de grondgebondenheid van de desbetreffende agrarische bedrijven.

Biologische veehouderij

De gemeentelijke reacties op inspraakreactie 5 inzake de locatie Broekweg 1 en op inspraakreactie 16 inzake de locatie Gooyer Wetering 22 komen ons als onderling tegenstrijdig voor.

In de reactie op inspraakreactie 5 stelt uw gemeente ons inziens terecht dat het houden van biologische leghennen als niet-grondgebonden veehouderij gezien moet worden.

6 In de reactie op inspraakreactie 16 stelt uw gemeente daarentegen onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van State dat een biologisch varkensbedrijf als grondgebonden agrarische activiteit geldt.

Voor een goed begrip wijzen wij er in dit verband op dat de PRV geen onderscheid maakt tussen "gangbare" en "biologische" varkenshouderij. Beide vormen van varkenshouderij worden volgens de definitie in de PRV beschouwd als niet-grondgebonden. De uitspraak van de Raad van State heeft dan ook geen betrekking op definities in de PRV, maar op definities die in andere ruimtelijke plannen werden gebruikt.

Omschakeling naar niet-grondgebonden veehouderij

7 In de reactie op inspraakreactie 5 inzake de locatie Broekweg 1 stelt uw gemeente dat omschakeling naar niet-grondgebonden (intensieve) veehouderij mogelijk gemaakt zal worden, indien de PAS ontwikkelruimte biedt. Dit voornemen is echter strijdig met de PRV.

Omschakeling van grondgeboden naar niet-grondgebonden veehouderij is volgens de PRV Herijking 2016 (artikel 2.1, lid 3) expliciet niet toegestaan. De mogelijkheid voor omschakeling die het reconstructieplan in verwevingsgebieden bood, is met de herijkte PRV komen te vervallen

Behalve de hiervoor geformuleerde inhoudelijke zienswijzen over enkele specifieke aspecten in dit ontwerpbestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal ruimtelijk belang verder nog aanleiding tot de volgende opmerkingen.

8 In onze vooroverlegreactie hebben wij u gevraagd om in artikel 14 ("Water") van de planregels naast de natuur- en landschapswaarden ook de cultuurhistorische waarden te vermelden. Onze reactie is op dit punt in de Nota van Inspraak onvoldoende beantwoord en wij verzoeken u dan ook om alsnog de cultuurhistorische waarden op te nemen in de regels van artikel 14, lid 1 onder c.

Voorts hebben wij geconstateerd dat de plantoelichting op onderdelen nog enkele onvolkomenheden en onjuistheden bevat.

9 Zo wordt bijvoorbeeld in hoofdstuk 2.2.2 ("Water") ten aanzien van waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebied verwezen naar de provinciale Milieuverordening (PMV). De PMV regelt echter niet de beschermingszone voor drinkwaterwinning; de ruimtelijke bescherming hiervoor is expliciet geregeld in de PRV (artikel 1.11). Het verdient aanbeveling in de plantoelichting beide verordeningen op correcte wijze aan te halen en te benoemen, alsook meer duidelijk c.q. eenduidig aan te geven op welke wijze in dit bestemmingsplan de bepalingen uit de PRV voor de beschermingszone drinkwaterwinning in acht zijn genomen.

Vervolg

We willen u dringend verzoeken bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor geplaatste opmerkingen. Ter borging van de provinciale belangen zullen wij - zo nodig - het instrumentarium uit de Wro aanwenden.

Gemeentelijke reactie

1. Op 12 locaties binnen het plangebied veranderen wij de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de bestemming 'Natuur'. In de 'staat van wijzigingen' deelsluitmakend van deze nota zijn de verbeeldingen van de betreffende locaties opgenomen. Het betreft de volgende locaties:

- a. Langbroekerdijk tussen 1A en 5
- b. Tussen Broekweg en Langbroekerwetering
- c. Ten zuiden van Kasteel Sterkenburg
- d. Langbroekerdijk 39-41-43 (2 locaties)
- e. Gooyerdijk 211
- f. Ten zuiden van Langbroekerdijk 20 (2 locaties)
- g. Ten zuiden van Langbroekerdijk 15
- h. Ten zuiden van Langbroekerdijk 40 (meest zuidelijke hoek plangebied)
- i. Ten noorden van Langbroekerdijk 24
- j. Ten noorden van Langbroekerdijk 43

De bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' (eventueel) toegekende functieaanduidingen (kwelafhankelijke vegetatie, open landschap en half-open landschap) moeten uit de verbeelding worden verwijderd, aangezien de bestemming 'Natuur' de consequenties hiervan regelt in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Op 2 locaties binnen het plangebied is ten onrechte de bestemming 'Natuur' opgenomen. De locaties worden veranderd in de bestemming 'Agrarisch met waarden' met eventueel bijbehorende functieaanduidingen. Ook deze zijn opgenomen in de 'staat van wijzigingen'.

Het betreft de volgende locaties:

- k. Tussen Langbroekerdijk en Jachtrustlaan (westzijde plangebied)
- l. Tussen Langbroekerdijk, de Zuwe en Graaf van Lynden van Sandenburgweg (Landgoed Hardenbroek)

2. In het verleden is in samenspraak met de provincie geconstateerd dat gronden met de bestemming 'Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden', qua bedoeling en regels niet ver van de bestemming 'Natuur' afliggen, met als gevolg dat in de meeste gevallen een wijzigingsplan niet noodzakelijk werd geacht. Deze lijn is tot heden gevolgd en we blijven ervoor pleiten om deze lijn te handhaven en bij herziening van het bestemmingsplan danwel het opstellen van een omgevingsplan de meest actuele situatie te verbeelden en te regelen. Zoals bekend komt het instrument van de wijzigingsbevoegdheid met de inwerkingtreding van de Omgevingswet te vervallen.
3. In artikel 3.1a onder 1 van de regels is opgenomen dat *'uitsluitend op de bestaande locatie, de uitoefening van veehouderijbedrijven in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan'*. In de begripsbepalingen in artikel 1.56 van de regels is opgenomen wat met het begrip 'grondgebonden bedrijf' wordt bedoeld (*'een agrarisch bedrijf dat gericht is op activiteiten waarvan de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond (als productiemiddel) waar het bedrijf over kan beschikken. Dat wil zeggen voor zover bij veehouderijen het benodigde ruwvoer (gras, snijmais) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van structureel bij het bedrijf behorende gronden.'*). Toetsing hieraan maakt onderdeel uit van een aanvraag om omgevingsvergunning.

4. De PRV verplicht niet om bij het toekennen van een bouwvlak van 1,5 ha aan een bestaand agrarisch bedrijf een onderbouwing te leveren van grondgebondenheid (zie artikel 4, lid 4 van de PRV). De toetsing van de grondgebondenheid zal plaatsvinden ten tijde van het aanvragen van een omgevingsvergunning. Binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug is daarnaast voldoende agrarische grond beschikbaar die in langdurige pacht of in eigendom verkregen kan worden, mocht dit noodzakelijk zijn in verband met de ruwvoedervoorziening.
5. Wij herkennen ons niet in een drietal genoemde voorbeelden van o.a. paardenhouderijen in het kader van de inspraakprocedure. In één situatie is een vergunning verleend voor uitbreiding van een melkveehouderij. Deze uitbreiding is al in 2014 vergund en voert in dit verband te ver om hier op in te gaan. Wij willen benadrukken dat toetsing aan grondgebondenheid plaatsvindt.
6. Inmiddels is de zienswijze die betrekking heeft op Broekweg 1 ingetrokken. Voor het agrarisch bedrijf aan Gooyer Wetering 22-24-26 stemmen wij inderdaad in met uw zienswijze. Het deel van het bedrijf waarin varkens worden gehouden is zodanig ondergeschikt dat we er voor hebben gekozen om binnen het agrarisch bouwvlak de aanduiding 'intensieve veehouderij' ('iv') te leggen op alleen een varkensschuur inclusief een eventuele vergroting (t.b.v. dierenwelzijn, zie zienswijze 26) ervan. Gelet op het vergunde aantal kippen van 10 stuks is van een 'iv'-aanduiding afgezien.
7. Wij ondersteunen uw standpunt. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen onder punt 6 is verwoord.
8. In de vooroverlegreactie is dit onderdeel inderdaad al naar voren gebracht. Wij constateren dat wij verzuimd hebben om hierop in te gaan. Dit verzuim herstellen wij in deze nota door in te stemmen met opname van de cultuurhistorische waarden in de bestemmingsomschrijving (14.1c) van artikel 14 'Water.
9. De toelichting in paragraaf 2.2.2 'Water' passen wij aan. In de regels zijn zowel het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied in Driebergen opgenomen ter bescherming van de drinkwatervoorziening. Op de verbeelding zou dit vormgegeven moeten worden door de 'gebiedsaanduiding milieuzone-waterwingebied' en 'gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. Echter er ontbreekt de 'gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in de legenda omdat deze op de verbeelding ten zuiden van de A12 niet voorkomt. Dit herstellen wij.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding zijn 12 locaties in overeenstemming gebracht met de webkaart van de provincie en krijgen de bestemming 'Natuur';
- Als gevolg hiervan verwijderen wij op de verbeelding bij deze 12 locaties de eventuele functieaanduidingen: kwelafhankelijke vegetatie, half-open landschap en open landschap;
- Op de verbeeldingen veranderen wij op 2 locaties de bestemming 'Natuur' in 'Agrarisch met waarden' en voegen (eventueel) de bijbehorende functieaanduidingen 'kwelafhankelijke vegetatie' en 'half-open landschap' toe;
- Op de verbeelding nemen we op de locatie Gooyer Wetering 22-24-26 voor een klein deel van het agrarisch bouwvlak de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' voor het houden van varkens op;
- In de regels komt artikel 14.1 ('Water') onder c als volgt te luiden: *'instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden'*;
- In de regels passen wij paragraaf 2.2.2. 'Water' van de toelichting aan het wettelijk provinciaal kader aan;
- Op de verbeelding en in de legenda nemen wij de 'gebiedsaanduiding milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' op.

4.2 Zienswijze 2 – LTO Noord

Betreft

Hele plan

Stikstofdepositie, omvang bouwvlakken, spuitzones en wijzigingbevoegdheid 'Natuur'

Zienswijze

In nauw overleg met de LTO Noord afdeling Kromme Rijn en Heuvelrug maken wij hierbij van de gelegenheid gebruik een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen in te dienen. Eerder reageerden wij door middel van een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Zoals eerder al gememoreerd, zijn wij in het algemeen tevreden met de wijze waarop u de belangen van boeren en tuinders in het plangebied aan bod heeft laten komen in de voorbereidings- en inspraakfase van het bestemmingsplan. Daarnaast is naar aanleiding van onze inspraakreactie een aantal onderwerpen aangepast, waarvoor dank.

Desalniettemin is er een beperkt aantal onderwerpen dat volgens ons wijziging verdient. Dit betreft de volgende onderwerpen, waarop wij hierna meer in detail ingaan:

1. Achterhaalde omgang Natuurbeschermingswet
2. Bouwvlakken
3. Genuanceerd omgaan met spuitzones
4. Wijzigingsbevoegdheid 'Natuur'

1. Achterhaalde omgang Natuurbeschermingswet

Wij waarderen het dat u ons heeft uitgenodigd voor het gesprek omtrent dit onderwerp en de wijziging die u heeft aangebracht. Echter, wij hebben u verzocht op deze wijziging één aanpassing door te voeren om deze overeenkomstig het PAS-beleid te maken. Op dit moment is

er opgenomen dat de stikstofdepositie 0 mol N/ha/jaar moet zijn, wij hebben u verzocht en verzoeken u nogmaals dit aan te passen naar een stikstofdepositie van <0.05 mol N/ha/jaar.

2. Bouwvlakken

2

De omvang van het bouwvlak is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan kleiner geworden waar wij niet mee in kunnen stemmen. In de regels is momenteel opgenomen dat er twee keer een uitbreiding van 30% tot maximaal 1 hectare mogelijk is. Het provinciaal beleid maakt het mogelijk dat bouwvlakken tot 1,5 hectare mogen uitbreiden en tot 2,5 hectare onder voorwaarden. Daarnaast heeft u in de Nota van Beantwoording opgenomen dat tot 1,5 hectare mogelijk is met een buitenplanse procedure, dit is niet overgenomen in de regels.

Wij verzoeken u nogmaals om de grootte van bouwvlakken aan te passen aan het provinciaal beleid. Wij begrijpen dat dit punt samenhangt met het voorgaande punt, maar juist door de strakke regel van de PAS is het mogelijk om grotere bouwvlakken toe te staan. Naast vergroting van het bouwvlak voor uitbreiding van dieraantallen zijn er namelijk vele andere redenen waarbij een groter bouwvlak nodig is, denk aan de continue verduurzaming, modernisering en automatisering van de bedrijven, dierenwelzijn, landschappelijke inpassing en milieueisen. De ruimte in zowel de figuurlijke als letterlijke zin van het woord is een absolute randvoorwaarde om oneerlijke concurrentie te voorkomen, op nationaal maar zelfs op gemeentelijk niveau. Binnen andere bestemmingsplannen in uw gemeente worden namelijk andere maten gehanteerd. Voor de toekomst en zeker met ingang van de Omgevingswet waarbij één plan per gemeente gehanteerd wordt, is het meten met verschillende maten onmogelijk wat alle reden geeft om nu voor een maatvoering te kiezen gelijk aan het provinciaal beleid. Wij verzoeken u derhalve ook aan de betreffende individuele verzoeken tegemoet te komen én in de algemene flexibiliteitsbepalingen van het vast te stellen bestemmingsplan hier mogelijkheden voorop te nemen.

3. Genuanceerd omgaan met spuitzones

3

Voor de minimale afstand tussen 'voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies' en gronden waarop chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de boom- en fruitteelt toegepast worden, de zogenaamde 'spuitzones', hanteert u - bestaand gebruik uitgezonderd - een minimale afstand van 50 meter. Dit is inderdaad een 'standaard' afstand die in jurisprudentie geaccepteerd is, maar die in de praktijk en ook in de jurisprudentie beduidend kleiner kan zijn. De ontwikkelingen op het gebied van nevelreductie gaan snel en inmiddels zijn deze al tot 95% te reduceren met specifieke spuitmethoden, daarnaast zorgen afschermende beplanting en/of schermen en tussenliggende stroken grond er ook voor dat de maat van 50 meter kleiner kan zijn. Wij verzoeken u derhalve, onder de daarvoor relevante voorwaarden, voornoemd uitgangspunt te nuanceren.

4. Wijzigingsbevoegdheid 'Natuur'

4

De invoering van de regel "de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen." is wat ons betreft een stap in de goede richting. Wij zijn van mening dat deze regel nog iets aangescherpt kan worden, het begrip 'aangewezen' is namelijk erg ruim. Daarom verzoeken wij u dit woord weg te laten in de regel.

Wanneer dit wenselijk is, lichten wij onze zienswijze graag nader toe.

Gemeentelijke reactie

1. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 29 mei 2019² over het PAS geconcludeerd dat de in het PAS gehanteerde drempelwaarden niet goed zijn onderbouwd en daarom niet langer mogen worden gebruikt. Wij kunnen uw verzoek om in dit bestemmingsplan de drempelwaarde van <0,05 mol N/ha/jaar te hanteren, die uit PAS voortvloeide, niet honoreren.
2. Wij bestrijden dat de omvang van de bouwvlakken kleiner is geworden ten opzichte van het voorontwerpplan. Dit is niet het geval en is ook niet onze intentie. Wij begrijpen uw zienswijze om de wijzigingsbevoegdheid te bepalen op het maximum van 1,5 ha. Wij merken hierover het volgende op: zowel in het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA' als in dit bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid bepaald op maximaal 1 ha. Dus daarbij is sprake van een uniforme benadering. De PlanMER heeft nog tot een aanvullende uitkomst geleid; namelijk dat uitbreiding tot 1 ha slechts mogelijk is als de depositie niet toeneemt.
Om de mogelijkheden te ondersteunen bij toepassing van interne- en externe saldering zijn we overigens van mening dat concrete verzoeken tot vergroting van agrarische bouwvlakken tot 1,5 ha in bepaalde gebieden in beginsel positief beoordeeld zullen worden. Dit kunnen we dan niet in het kader van dit bestemmingsplan mogelijk maken, maar via een postzegelbestemmingsplan.
Het vorenstaande houdt in dat in dit bestemmingsplan er dan ook geen regeling over kan worden opgenomen. Deze positieve grondhouding wordt overigens bevestigd ten aanzien van het agrarisch bedrijf Dwarsweg 4. Wij verlenen daarbij medewerking aan een vergroting van het agrarisch bouwvlak tot ca. 1,45 ha. In feite is dit dus niet mogelijk via de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan en ook niet mogelijk in het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan is een feite een postzegelbestemmingplan dat op verzoek van de aanvrager meegenomen wordt in dit bestemmingsplan.
3. De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een kleinere afstand van 50 meter bij het in acht nemen van spuitzones is geregeld in artikel 3.5.7 'Afwijking spuitzone' van de regels. Deze bepaling voorziet juist in de ontwikkelingen die worden geschetst. Er kan op dat moment met de nieuwste inzichten en nieuwste technieken rekening worden gehouden.
4. Wij stemmen in met het verwijderen van het woord 'aangewezen'. Dit zou inderdaad voor ongewenste verwarring kunnen zorgen.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- In de regels veranderen wij artikel 3.7.9d ('Wijziging naar 'Natuur') in '*de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven*'.

4.3 Zienswijze 3 – Natuur & Milieu Federatie Utrecht

Betreft

Hele plan

PAS en grondgebonden agrarisch bedrijf

Zienswijze

² ECLI:NL:RVS:2019:1764

Wij hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Wij zijn blij te constateren dat onze eerdere inspraakreactie goed is verwerkt. Toch maken wij graag opnieuw van de gelegenheid gebruik om op het plan te reageren omdat vanwege het Programma Aanpak Stikstof de planregels voor uitbreidingen bij agrariërs ingrijpend gewijzigd zijn ten opzichte van het voorontwerp.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan en toename van stikstofdepositie

1 Wij zijn blij dat Natura 2000-gebieden beschermd worden door uitbreidingen boven de 1 ha alleen buitenplans mogelijk te maken. Toch vinden wij de bescherming van Natura 2000-gebieden onvoldoende en in strijd met de wet, omdat het plan niet voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder f) en artikel 2.8 lid 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb). Er is immers geen zicht gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan. Er bestaan namelijk afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voor uitbreidingen bij agrariërs die kunnen leiden tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden boven de PAS-grenswaarde. Het is niet duidelijk of voor deze ontwikkelingen een vergunning op grond van de Wnb kan worden verkregen, omdat op voorhand geen garantie kan worden gegeven dat te zijner tijd nog voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is. Daardoor bestaat er geen zekerheid dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet zal aantasten, zoals vereist in artikel 2.8 lid 3 Wnb. Het plan mag om die reden niet worden vastgesteld.

Deze tekortkoming kan eenvoudig worden opgelost door beperkende planregels op te nemen. De huidige beperkende planregels (3.5.5 en 3.5.8) zijn onvoldoende omdat deze gebruikmaken van het zogenaamde 'doorschuifprincipe'; de beoordeling of de ontwikkeling is toegestaan, vindt pas plaats bij het verzoek om uitbreiding. Dit is op grond van jurisprudentie³ verboden, omdat daardoor op voorhand niet de vereiste zekerheid wordt verkregen dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet zal leiden tot significante effecten op de aangewezen waarden in de relevante Natura 2000-gebieden.

Wij stellen daarom voor de planregels zodanig te wijzigen dat slechts PAS-meldingsplichtige ontwikkelingen in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ontwikkelingen boven de PAS-grenswaarde (waarvoor een Wnbvergunning noodzakelijk is) buitenplans worden beoordeeld. Als er geen ontwikkelingsruimte voor PAS-meldingen meer beschikbaar is, wordt immers de PAS-grenswaarde verlaagd, waardoor er een Wnb-vergunning noodzakelijk is. Op die manier is zekerheid verkregen dat de het bestemmingsplan niet leidt tot aantasting van de Natura 2000-gebieden.

Dit kan door bijvoorbeeld artikel 1.83 en 1.107 te wijzigen (zie daarbij de bijlage (hierna toegevoegd, red.) voor ons voorstel) en de planregels 3.5.5 en 3.8.5 (en 3.7.1, zie hierna) overeenkomstig aan te passen.

2 In planregel 3.7.1 wordt een vergroting van het bouwvlak mogelijk gemaakt met 2 maal 30% tot een maximum van 1 ha. Er is geen beperkende voorwaarde opgenomen voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden veroorzaakt door deze vergroting van het bouwvlak. Wij verzoeken u ook in deze planregel een beperking toe te voegen zodat geen ontwikkelingen zijn toegestaan die leiden tot stikstofdepositie boven de PAS-grenswaarde.

3 Wij verzoeken u een consequent gebruik van de term 'stikstof' in de planregels en de toelichting in plaats van 'ammoniak' en 'stikstof' beide te gebruiken. Tevens willen wij u wijzen op het feit

³ zie ABRvS 31 oktober 2012, zaaknr. 201105435/1 en ABRvS 5 november 2014, zaaknr. 201308949/1

- 4 dat in de toelichting op diverse plaatsen de Natuurbeschermingswet wordt beschreven. Dit moet worden gewijzigd in de Wet natuurbescherming. Tot slot merken wij op dat bijlage 1 bij de planregels niet het bedoelde overzicht van Natuurbeschermingswet/Wet
- 5 natuurbeschermingsvergunningen weergeeft, maar slechts de vergunning van één individuele locatie.

Grondgebonden agrarisch bedrijf

- 6 Wij verzoeken u in de planregels of toelichting van het bestemmingsplan ook een verwijzing op te nemen naar de toelichting op de definitie van grondgebonden landbouw uit de PRV Herijking 2016. Daarin wordt beschreven dat bij een veebezetting van 2,5 grootvee-eenheden of minder per hectare gras en voedergewassen wordt voldaan aan de definitie van grondgebonden landbouw. Een verwijzing naar deze PRV-toelichting kan discussie en subjectiviteit bij de beoordeling van de mate van grondgebondenheid van de landbouw voorkomen.

Stapeling vee

- 7 Wij verzoeken u in artikel 3.2.1 onder i het woord 'intensieve' te verwijderen, zodat bij alle veehouderijen een veestapel niet gestapeld mag worden, overeenkomstig de Provinciale Ruimtelijke Verordening Herijking 2016 (PRV 2016).

Paardenbakken

- 8 In de Nota van inspraak is beschreven dat aan artikel 34.5 (bedoeld wordt 35.7, red.) de volgende voorwaarde wordt verbonden: "De toegestane inhoud dan wel oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden door de noodzakelijkerwijs te realiseren bijgebouwen, zoals stallen". Dit is echter nog niet gebeurd en wij verzoeken u dit alsnog te doen.

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u bij de verdere procedure onze reactie in overweging wilt nemen. Uiteraard zijn we graag bereid om een nadere toelichting te geven. Hiervoor kunt u contact opnemen met ondergetekende of met ... van de NMU. ... is te bereiken op telefoonnummer ... en via e-mail op

Bijlage

Artikel 1.83 en 1.107: Toename van stikstofdepositie:

1. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer vanuit het bouwvlak de bijdrage N/ha/jaar in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan afkomstig van het aanwezige legale gebruik van de gronden en opstallen behorende tot het bouwvlak.
2. Als uitzondering op lid 1 van dit artikel geldt het volgende. Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer het project of handeling een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstofgevoelige habitats in het Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het PAS-programma geldt, niet de PAS-grenswaarde overschrijdt.

Gemeentelijke reactie

1. In verband met de uitspraak van de Afdeling over de PAS (zie voor meer informatie de Algemene Beantwoording van deze nota) zullen wij de wijzigingsbevoegdheid en de

afwijkingsregeling zodanig aanpassen dat verandering van de veestapel alleen is toegestaan mits ervoor gezorgd wordt dat de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden niet toeneemt.

2. De beperking is al geregeld in artikel 3.4.3 'Stikstofdepositie' van de regels.
3. Wij hanteren voortaan de term '*stikstof*', aangezien in deze situatie de neerslag bepalend is.
4. Vanwege de doorlooptijd van de herziening van het bestemmingsplan is abusievelijk op enkele locaties de benaming 'Natuurbeschermingswet' niet veranderd in 'Wet natuurbescherming'. Dit passen wij aan. Inhoudelijk heeft dit echter geen gevolgen.
5. Het klopt dat het één vergunning betreft. Het was niet de bedoeling om een overzicht van de verleende vergunningen bij te voegen.
6. Het kan raadzaam zijn om, ook conform hetgeen de provincie in een zienswijze heeft aangegeven, het GVE aspect in het bestemmingsplan te noemen. De provincie geeft aan dat het een richtgetal is. Dat is voor ons mede aanleiding om het niet in de regels of begripsomschrijving op te nemen, maar wel in de toelichting.
7. In de PRV (herijking 2016) is inderdaad aangegeven dat stapeling van vee niet mogelijk is. Het woord '*intensieve*' verwijderen wij.
8. In de Nota inspraak is aangegeven dat een regeling wordt opgenomen, als gevolg van een passage in artikel 4.2.7 'Bebouwingsmogelijkheden op en buiten het bouwvlak' van de toelichting van het bestemmingsplan. Bij nader inzien is dit een overbodige bouwbepalings, omdat ten aanzien van het bouwen de bepalingen van bijbehorende bouwwerken in de relevante enkelbestemmingen sowieso van toepassing zijn. De toelichting zullen we op dit onderdeel verduidelijken.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- In de regels passen wij de wijzigingsbevoegdheid onder 3.7.1 en 3.7.2 zodanig aan dat verandering van de veestapel alleen is toegestaan mits ervoor gezorgd wordt dat de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden niet toeneemt;
- In de toelichting nemen we het richtgetal van 2,5 GVE op;
- In de regels en toelichting veranderen wij de benaming '*Natuurbeschermingswet*' in '*Wet natuurbescherming*' en hanteren we het begrip '*stikstof*' (o.a. in artikel 3.5.5 van de regels);
- In de regels komt artikel 3.2.1j te luiden: '*in aanvulling op lid i mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen maximaal één bouwlaag bevatten*';
- In paragraaf 4.2.7 van de toelichting voegen we toe: '*Dus in de afwijkingsregeling zijn geen extra bouwmogelijkheden opgenomen. De bouwregeling voor bijbehorende bouwwerken in de relevante enkelbestemmingen zijn onverkort van toepassing.*'

4.4 Zienswijze 4 – Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

Betreft

Hele plan

PAS, Landgoed Broekbergen, Dwarsweg 4, eikenbosschage hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering, Kwekerij Rijsenburg

Zienswijze

Bij publicatie in o.a. de lokale media is bekend gemaakt dat het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' voor de periode van 13 april t/m 24 mei voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik

een zienswijze in te dienen. Eerst zal kort worden ingegaan op het planproces, waarna het plan inhoudelijk aan de orde zal worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

In 2004 is voor het plangebied door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen-Rijsenburg' vastgesteld (zie ook het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen (gemeente Driebergen-Rijsenburg, 2004)'). Thans wil de gemeente Utrechtse Heuvelrug, waarin in 2010 de gemeente Driebergen-Rijsenburg is opgegaan, het betreffende bestemmingsplan actualiseren.

Ten behoeve van de actualisatie is in de periode van 25 september t/m 05 november 2015 het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. Door de gemeente is op de daarop binnengekomen reacties op haar beurt in de: 'Nota Inspraak Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' een reactie gegeven. Op basis van de in de: 'Nota Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen' gegeven inspraakreacties doorgevoerde wijzigingen zal het duidelijk zijn dat alsnog een zeer groot aantal wijzigingen is aangebracht (zie in deze ook de: 'Nota Inspraak Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan met name hoofdstuk: 'Staat van Wijzigingen', pag. 111-128). Ook gezien het grote aantal alsnog doorgevoerde wijzigingen vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich dus wel af of het bestemmingsplan in die zin indertijd wel in voldoende mate zorgvuldig is voorbereid (zie in deze ook de Awb, Art. 3:2).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is tevens een Plan-MER opgesteld. Daartoe is in de periode van 26 september 2014 t/m 06 november 2014 het zogenaamde: 'Startdocument (lees: Notitie Reikwijdte en Detailniveau)' voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd. Op het betreffende 'Startdocument' is o.a. door de Stichting Milieuzorg Zeist een uitgebreide zienswijze ingediend (zie in deze ook Bijlage 1: 'Zienswijze Stichting Milieuzorg Zeist e.o. Startdocument Plan-MER Buitengebied Driebergen' (bijlage 1, red.)), waarop zij ook bij schrijven van 18 december 2014 van de gemeente een reactie heeft gekregen, waarin werd aangegeven dat met de diverse in de zienswijze van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. aangegeven aandachtspunten, o.a. die m.b.t. de PAS, rekening zou worden gehouden. Wat evenwel de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel is opgevallen dat in de Plan-MER zelf wordt aangegeven dat er slechts door de Provincie Utrecht en de HDSR een zienswijze zouden zijn ingediend (zie in deze ook de 'Plan-MER', hoofdstuk 1.4 'Stappen in de m.e.r.- procedure', pag. 18). De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. gaat ervan uit dat dit vooralsnog een omissie betreft die in het definitieve rapport alsnog zal worden rechtgezet.

Zoals uit de 'Toelichting' valt af te leiden is kennelijk bij de gekozen systematiek aangesloten bij die van het 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA'. Bij dat bestemmingsplan speelde ook een daartoe specifiek in het leven geroepen klankbordgroep een rol. Onduidelijk is voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. of ook bij het voorliggende bestemmingsplan een klankbordgroep betrokken is geweest.

2. Inhoudelijke aspecten

Eerst zal een algemene reactie op het voorliggende bestemmingsplan worden gegeven. Daarna zal afzonderlijk op zowel op de Toelichting, de Planregels en de Verbeelding worden ingegaan, althans voor zover daar aanleiding toe bestaat.

2.1 Algemeen

Zoals ook hiervoor onder hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds is aangegeven is bij de systematiek aangesloten bij die van het 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA'. Daarbij is aangegeven dat het plan in zijn algemeenheid conserverend van aard is, zij het dat er wel een actualisatie heeft plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met gegeven nieuwe beleidskaders. Of het plan dan echt conserverend van aard is, is voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel nog maar de vraag. In het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' worden o.i. immers wel degelijk bepaalde ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het dan allereerst om bepaalde ontwikkelingen die toch aan de landbouw worden geboden, met daarnaast ook nog enkele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Landbouw

Allereerst gaat het dan om bepaalde uitbreidingsmogelijkheden die aan de in het plangebied voorkomende agrarische bedrijven worden geboden, zij het veelal via in het plan daartoe opgenomen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden.

In die zin was in het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' nog de optie opgenomen, zij het dus via een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid, dat de in het gebied voorkomende agrarische bouwvlakken aanzienlijk konden worden uitgebreid tot maximaal 1.5 ha (zie in deze ook het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen', Planregels, Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken in verwevingsgebied'). Mede n.a.v. de uitgevoerde 'Plan-MER' is men dan kennelijk tot de conclusie gekomen, ook gezien de toename van de stikstofdepositie die met de betreffende uitbreiding van de bouwvlakken gepaard gaat, dat de gegeven agrarische bouwvlakken evenwel nog maar tot een maximum van 1 ha mogen worden vergroot, eveneens d.m.v. een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waaraan dan wel diverse voorwaarden zijn opgenomen (zie in deze het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen', Planregels, Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken' (buiten zogenaamde 'landbouwstabiliseringsgebied' (voorheen: 'extensiveringsgebied')). Boven de 1 ha zou dan mogelijk ook nog wel kunnen, maar dan wel via een zogenaamde planwijziging.

Met name ook gezien de ontwikkelingsmogelijkheden die men kennelijk toch aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven wil bieden, met dus ook bepaalde ruimtelijke implicaties, heeft men dus alsnog voor het voorliggende bestemmingsplan, net als dat bij het: 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA' het geval was, een 'Plan-MER' op moeten stellen.

Uit die 'Plan-MER' komt dan naar voren, althans zo interpreteert de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat, dat er met de beoogde uitbreiding van de bouwvlakken, ook uitgaande van de zogenaamde 'maximale vulgraad', er dus wel degelijk wat betreft de stikstofdepositie een verdere overschrijding ontstaat van de zogenaamde 'kritische depositiewaarden (KDW)' zoals deze voor de binnen de als zodanig relevante Natura 2000-gebieden voorkomende habitattypen van toepassing moeten worden geacht, althans van de belasting zoals deze er thans op basis beschikbare gegevens reeds aanwezig is (zie ook de 'Plan-MER' en dan met name ook de gegeven tabel op pag. 47). Weliswaar zou er dan op basis van de zogenaamde 'interne saldering', zoals ook de PAS deze toestaat (i.t.t. zogenaamde 'externe saldering'), nog wel een bepaalde ontwikkelingsruimte zijn, maar dan zouden er wel bepaalde generieke stalmaatregelen moeten worden genomen. Zoals ook met name uit de inspraakreactie van de LTO-Noord op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' naar voren komt is die organisatie daarvan evenwel kennelijk geen voorstander.

Teneinde dus toch een bepaalde ontwikkelingsruimte aan de agrarische sector te kunnen bieden, zowel wat betreft de grootte van het bouwvlak (zie ook hiervoor), als ook het aantal dieren, zoekt

de gemeente het wat dat laatste betreft dan kennelijk in de mogelijkheden die de sinds 1 januari 2015 van kracht zijnde Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) biedt. Men wil dus kennelijk n.a.v. de inspraakreactie van de LTO geen generieke maatregelen meer opleggen, dus bovenop de maatregelen zoals deze reeds dienen te worden genomen overeenkomstig het 'Besluit emissiearme huisvesting'. In die zin heeft men kennelijk voor een eventuele uitbreiding van het aantal dieren, naast dus de eerder aangegeven mogelijkheid tot uitbreiding van het agrarische bouwvlak, namelijk via de betreffende 'Wijzigingsgevoegdheid', eveneens een 'Afwijkingsbevoegdheid' opgenomen teneinde te toetsen of een uitbreiding van het aantal dieren vanuit de Wet natuurbescherming en vanuit de daarbinnen gegeven kaders van de PAS aanvaardbaar moet worden geacht (zie ook de 'Planregels', het betreffende Artikel 3.4.2: 'Stikstofdepositie' en dan met name ook in samenhang met Art. 3.5.8: 'Afwijken van Stikstofdepositie').

Op zich lijken zo de beoogde uitbreidingen op een zorgvuldige wijze in het bestemmingsplan te zijn verankerd. Toch zijn hierbij o.i. wel degelijk ook bepaalde kanttekeningen te plaatsen. Ten eerste is het o.i. gewoon zo dat het buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en dus ook dat van (de voormalige gemeente) Driebergen, ook gezien de er (nog) voorkomende natuurwaarden als (uitermate) kwetsbaar kan worden aangemerkt. De vraag daarbij is dan o.i. wezenlijk of je in die zin nog wel moet kiezen van een verdere uitbreiding van de veestapel, met dus alle gevolgen voor in het buitengebied aanwezige waarden van natuur, landschap of cultuurhistorie⁴, of dat je gewoon eerder, althans voor zover gewenst, ook al aangezien ook dat met bepaalde effecten gepaard gaat, zou moeten inzetten op (een bepaalde) verbreding. Juist gezien die negatieve effecten zou Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook veel liever zien dat de gemeente i.p.v. voor een verdere schaalvergroting (radicaal) kiest voor 'natuurinclusieve landbouw' (zie o.a. ook het rapport: 'Maatregelen natuurinclusieve landbouw (Bolk instituut, 2017)) en dat dan gecombineerd met een regionale afzet van de producten die vanuit de landbouw voortkomen, dus van streekproducten (vergelijk ook www.local2local.nl) en dat dan voor een eerlijke prijs, zodat de boeren ook een volwaardig leven kunnen hebben⁵.

Daarnaast zijn er bij het PAS natuurlijk vele kanttekeningen te plaatsen. Zo zijn er door de Raad van State aan het Hof van Europa zogenaamde prejudiciële vragen gesteld met betrekking tot het PAS en dan in het bijzonder over de gehele procedure zoals deze daarbij wordt gevolgd en waarbij er dus al een bepaalde ontwikkelingsruimte wordt geboden alvorens bepaalde herstelmaatregelen voor de natuur zijn genomen en het in die zin dus tevens nog onduidelijk is of die herstelmaatregelen wel uiteindelijk tot die positieve effecten zullen leiden als waarvan bij de zogenaamde gebiedsanalyses wordt uitgegaan.

Verder zijn er heel veel vragen of met gegeven emissiemaatregelen ook daadwerkelijk de reducties zullen worden bereikt waarvan in de modellen (dus 'Aerius') vooralsnog wordt uitgegaan. Uit diverse onderzoeken komt immers naar voren dat de reducties waarvan wordt uitgegaan niet in overeenstemming zijn met de daadwerkelijk gemeten waarden. Verder is het

⁴ Ook over de effecten van de (intensieve) landbouw op de natuur wordt steeds meer duidelijk, zoals een (drastische) afname van de akker- en weidevogels, maar ook van insecten, althans zo is dat in Duitsland en recent ook in Nederland geconstateerd, met dus ook wederom gevolgen voor de zogenaamde 'ecosysteemdiensten' waaraan zij een belangrijke bijdrage leveren. Overigens zouden er bij het betreffende Duitse onderzoek naar de afname van de aantallen insecten in wetenschappelijke zin ook weer bepaalde kanttekeningen zijn te plaatsen, maar waar het de Stichting Milieuzorg om gaat dat naar verwachting ook hierbij van een bepaalde trend sprake is.

⁵ Zo werken bijvoorbeeld de agrarische bedrijven op Schiermonnikoog eraan mee om hun veestapel met 35 % in te krimpen teneinde de effecten op de natuur terug te brengen, evenals de melk die zij produceren te gaan verwerken in een lokale kaasboerderij en deze zo af te zetten.

inmiddels bekend dat er met name binnen de auto-industrie is gesjoemeld met bepaalde uitstootwaarden, evenals dat bepaalde zogenaamde 'luchtwassers' veel minder effectief zijn, zeker als deze tegelijkertijd ook een bepaalde reductie in de geuremissie dienen te bewerkstelligen. Dus wat betreft de veronderstelde effectiviteit van zogenaamde 'gecombineerde luchtwassersystemen'.

Verder is het bekend dat veel boeren nog vlak voor het afschaffen van de zogenaamde 'melkquota' hun veestapel aanzienlijk hebben uitgebreid, waarvan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervan uit gaat dat dat ook het geval is geweest binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug, althans is het haar opgevallen dat ook binnen deze gemeente er in die tijd een relatief groot aantal nieuwe stallen is gebouwd. Dat heeft inmiddels tot een aanzienlijke (extra) overschrijding van de fosfaatbalans geleid, met dus ook gevolgen vanuit Brussel, aangezien Nederland in het kader van de zogenaamde 'Stikstofderogatie' had toegezegd de productie van fosfaat onder het fosfaatplafond van 2012 te houden. Het resultaat is dus dat alsnog de veestapel dient te worden ingekrompen, waarover ook afspraken zouden zijn gemaakt, aangezien Nederland anders de stikstofderogatie kwijtraakt, althans zo heeft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat begrepen. Verder wordt ook steeds meer duidelijk over de effecten tussen van de (intensieve) landbouw en de gezondheid van mensen. Daarbij gaat het dan niet langer alleen om zogenaamde zoönosen, zoals dus de 'Q-koorts', maar ook om effecten van fijnstof en ook endotoxinen die o.o. ontstekingen van het luchtwegenstelsel en ook longen kunnen veroorzaken (zie diverse rapporten, waaronder 'Veehouderij en gezondheid (RIVM, 2015)', 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies) (RIVM, 2017)'). Net als bij het 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA' het geval was, vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dan ook aan de gemeente om zich op basis van alle nieuwe onderzoeken en ook thans ter beschikking staande gegevens te (her)bezinnen waar zij nu echt met de landbouw binnen de gemeente heen wil, of daar althans een open dialoog over te voeren (vergelijk overigens ook de open dialoog die daaromtrent in kader nieuwe Landbouwvisie provincie Utrecht plaatsvindt en die uiteindelijk ook zijn doorvertaling in de nieuwe Omgevingsvisie/Omgevingsplan van de provincie zal krijgen).

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Naast mogelijke uitbreidingen van de landbouw beoogt het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en wel die ter plaatse van de locatie Dwarsweg 4 en ook die voor het landgoed Broekbergen en waarvoor dan tevens separaat zogenaamde 'Ruimtelijke onderbouwingen' zijn opgesteld. Met name t.a.v. de ontwikkelingen zoals deze worden beoogd voor het landgoed Broekbergen vraagt de Stichting Milieuzorg Zeist zich wel af waarom daarvoor geen separate procedure is gevolgd, aangezien het hierbij toch echt om een geheel nieuwe ontwikkeling gaat met ook een relatief grote impact op aanwezige waarden van natuur, landschap en met name cultuurhistorie. Nu dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd een zorgvuldige afweging te worden gemaakt, maar als zo'n ingrijpend plan dan in een bestemmingsplan wordt meegenomen als het huidige, dat dus over het gehele buitengebied van de kern Driebergen gaat, dan bestaat er dus wel degelijk ook de kans dat aan de vereiste zorgvuldigheid en uiteindelijk ook belangenafweging onvoldoende aandacht wordt gegeven.

Dwarsweg 4

Wat betreft de locatie Dwarsweg 4 kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich op zich vinden in de hier voorgenomen verschuiving en vergroting van het bouwvlak, ook al aangezien het niet zozeer gaat om een uitbreiding van het aantal dieren, althans in beperkte mate, maar om deze zo mogelijk vanuit dierenwelzijn meer ruimte geven. Wel is het zo dat er diverse plannen diverse

bouwvlakken worden gepresenteerd, dus wellicht is het goed nog eens te kijken waar dat bouwvlak nu exact wordt beoogd. Wat hier o.i. wel ontbreekt is een landschappelijke inpassingsplan, dus een beplantingsplan, waardoor een en ander ook in landschappelijk opzicht o.i. beter zou kunnen worden ingepast.

Landgoed Broekbergen

Dan de plannen voor het landgoed Broekbergen. Weliswaar is hierbij ook van een bepaalde ontstening sprake, aangezien men tegelijkertijd de in de jaren '60 van de vorige eeuw aan het hoofdgebouw aangebouwde aanbouw wil saneren, maar anderzijds wil men de oppervlakte van dat gebouw elders weer 'herverdelen'/herbouwen in de vorm van een 'Koetshuis', 'Oranjerie' en ook 'Bouwhuis'⁶. Zo wil men dus de bestaande en nieuw te bouwen gebouwen geschikt maken voor de realisatie van 20 (zorg)woningen en indien de eigenaar dat wenselijk acht ook een bepaalde oppervlakte aan kantoren⁷.

Met name bij de bouw van de gebouwen die worden aangeduid als 'Oranjerie' en 'Bouwhuis' bestaan bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. evenwel grote bezwaren. Alhoewel met het saneren van de aanbouw aan het hoofdgebouw het mogelijk wordt dat hoofdgebouw weer haar oorspronkelijke aanzien terug te geven, ook al hebben zich ook daaraan in de loop van de tijd bepaalde wijzigingen voorgedaan, evenals ook de vroegere vijver die hier liep te herstellen, hetgeen ook voor de natuur dan naar verwachting positief zal uitpakken, zal o.i. door de bouw van de 'Oranjerie' en ook het 'Bouwhuis' op de voormalige moestuin het karakter van het landgoed verschuiven van groen naar rood met alle gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische en ook ecologische waarden.

7

Wat betreft de cultuurhistorie is het immers zo dat landgoederen een bepaalde opbouw hebben en dat de bebouwing dus veelal in de directe omgeving van het hoofdgebouw is gesitueerd en juist ook voor de beleving het parkgedeelte daar dus niet tot nauwelijks enige bebouwing kende of alleen sterk ondergeschikt, zoals dat bijvoorbeeld bij 'folies' het geval is. Met de bouw van de 'Oranjerie' wordt er feitelijk evenwel nu een geheel nieuw gebouw centraal in het parkgedeelte geprojecteerd, dat de gehele parkbeleving, evenals ook het zicht vanuit het hoofdhuis, ook al is de 'Oranjerie' dan niet in de (oorspronkelijke) hoofdas geprojecteerd, zal gaan domineren. Dat is dan in mindere mate voor het 'Bouwhuis' het geval, ook al aangezien dat aan de rand van het parkgedeelte is geprojecteerd, maar dat gebouw zal wel degelijk een bepaalde uitstraling op het aangrenzende parkgedeelte (met ook oude monumentale bomen) met zich meebrengen, evenals

⁶ Overigens wordt wel op een bepaalde plek in de 'Ruimtelijke onderbouwing' aangegeven dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing 2430 m² zou bedragen, die dan wat betreft de beide carrés-gebouwen zou worden verdeeld over de beoogde nieuwe gebouwen. Evenals ook dat er overeenkomstig de bestemmingsplanregeling de bebouwing mag worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat heeft kunnen nagaan ontbreekt evenwel een duidelijk balans, zij het wel dat in de paragraaf die over 'Water' gaat wordt aangegeven dat ongeveer 1300 m² aan bebouwing zal worden gesaneerd en op andere locaties 1300 m² aan bebouwing zal worden toegevoegd. Daarbij zou het volgens opgave uit het door Econsultancy uitgevoerde bodemonderzoek dan gaan om een oppervlakte van 390 m² voor het 'Koetshuis', 365 m² voor de 'Oranjerie' en 330 m² voor het 'Bouwhuis'. De vraag voor de Stichting hierbij is evenwel of bij de gegeven oppervlakteberekening(en) ook bijvoorbeeld rekening is gehouden met de open ruimten zoals deze ter plaatse van de twee in de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwde carrés aanwezig zijn. Dat overigens los van het gegeven dat de Stichting de mening is toegedaan dat bij welke herbouw dan ook zorgvuldig rekening zou moeten worden gehouden met aanwezige waarden, waarvan o.i. in het voorstel zoals dat uit het Masterplan voorkomt evenwel geen sprake is.

⁷ De realisatie van een bepaalde oppervlakte aan kantoorruimte, te weten tot een maximum van 1500 m², is dan wel alleen mogelijk binnen de thans bestaande gebouwen, dus het hoofdhuis en de kapel, waar dan tegenover staat dat er dan wel in de betreffende gebouwen minder woningen mogen komen.

ook naar de omgeving van het landgoed en dan met name vanuit de zijde van de Engweg en ook Gooijerwetering (voorheen Gooijerdijk)⁸. Verder zal voor de bereikbaarheid van beide gebouwen, mede ook t.b.v. de bouw, dus een vrijwel geheel nieuwe weg (van halfverharding) worden aangelegd, waarover dus kennelijk het ook de bedoeling is dat daar (vracht)auto's overeen gaan rijden, met dus ook een verstoring van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van deze buitenplaats.

Verder zou dus uit de voor de betreffende ontwikkeling uitgevoerde 'Natuurtoets' naar voren komen dat deze mogelijk is vanuit zowel de eisen/voorwaarden die zowel de Wet Natuurbescherming als ook de EHS, thans NNN, daaraan stelt, tenminste als aangegeven mitigerende maatregelen worden genomen (zie ook het rapport: 'Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)'). Bij die toetsing aan de EHS/NNN zou dan een belangrijke rol spelen dat het landgoed door een (historische en monumentale) tuinmuur wordt omgeven, waardoor dat met name voor zoogdieren en andere dieren, zoals amfibieën en reptielen (zoals hazelwormen), minder toegankelijk is, zodat daarop ook geen effecten zijn te verwachten. Dat kan dan zo zijn, maar ten eerste gaat het o.i. om een in ecologisch opzicht wel degelijk waardevol gebied, ook door de vele oude bomen en dus bos die/dat er voorkomen/voorkomt, maar bovendien is het zo dat door gerichte maatregelen nu juist ook zou kunnen worden gezien hoe het gebied, uiteraard met behoud historische kwaliteiten, nu juist wel ook voor dieren meer toegankelijk zou kunnen worden gemaakt⁹.

Ook wat betreft de voor het landgoed Broekbergen beoogde ontwikkeling wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dan ook voor pleiten nog eens goed te kijken welke ontwikkeling men hier nu wel aanvaardbaar moet worden geacht, ook gezien het daartoe bepaalde in de 'Ontwikkelingsladder buitenplaatsen' en daarbij dus in ieder geval de bouw van zowel de 'Oranjerie' als ook het zogenaamde 'Bouwhuis' te heroverwegen.

Zoals onder hoofdstuk 1: 'Planproces' reeds aangegeven zijn naast de hierboven reeds aangehaalde nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' t.o.v. van het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' nog een relatief groot aantal wijzigingen doorgevoerd, dat dus o.a. mede n.a.v. de op dat plan binnengekomen inspraakreacties (zie in deze dus ook de: 'Nota Inspraak Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan met name hoofdstuk: 'Staat van Wijzigingen', pag. 111-128). Het was o.i. goed geweest als door de gemeente ook exact was aangegeven wat nu t.o.v. het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' alle doorgevoerde wijzigingen zijn, zodat het ook voor derden duidelijk wordt wat dan alle wijzigingen zijn, dus behalve die t.o.v. het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' ook die t.o.v. het thans nog vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004'. Dan had daarop desgewenst door iedere belanghebbende o.i. eenvoudiger een reactie kunnen worden gegeven.

2.2 Toelichting

In de Toelichting wordt na een inleiding (hoofdstuk 1) een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die het plan beoogt mogelijk te maken (hoofdstuk 2), vervolgens van de relevante algemene beleidskaders (hoofdstuk 3), evenals van de specifieke gevolgen van het plan

⁸ Overigens is het voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onduidelijk waarom het 'Bouwhuis' op een ophoging van 65 cm dient te worden gebouwd, hetgeen als geen maatregelen worden genomen ook weer gevolgen voor de in de nabijheid aanwezige monumentale bomen kan hebben (zie in deze ook het rapport: 'Bomen Effect Analyse buitenplaats Broekhuizen (IDDS, 2017), Hoofdstuk 4.1.3: 'Bouwhuis').

⁹ Overigens dient men bij een toetsing aan het 'Nee, tenzij-beginsel' zoals dat voor de EHS/het NNN van kracht is wel degelijk ook naar de potentiële waarden van een bepaald gebied te kijken.

(hoofdstuk 4), ook gezien hetgeen daartoe in de: 'Plan-MER' wordt aangegeven, waarna de planregeling aan de orde wordt gesteld (Hoofdstuk 5).

Zoals ook onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven moet het plan in algemene zin dus als conserverend van aard worden bestempeld, zij het dat het plan dus wel van een actueel ruimtelijk kader is voorzien.

Alhoewel dan een aantal recent vastgestelde bestemmingsplannen waarbij in bepaalde ontwikkelingen is voorzien niet zijn doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan, zoals het: 'Bestemmingsplan Stationsgebied Driebergen-Zeist' en ook het: 'Bestemmingsplan Reehorst', evenals ook het: 'Bestemmingsplan De Woerd', ook al is dat laatste plan nog niet in rechte onherroepelijk, zijn in het plan toch ook nog een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen, zoals dus die voor de landgoed Broekbergen en ook die voor de locatie Dwarsweg 4.

Verder wil het plan dus kennelijk wel mogelijk maken, zoals ook hiervoor reeds aangegeven, dat de agrarische bedrijven zich tot een maximum van 1 ha kunnen uitbreiden, tenminste als een aantal voorwaarden wordt voldaan, waaronder dus ook als daarvoor overeenkomstig het PAS een bepaalde ontwikkelingsruimte beschikbaar is een uitbreiding van de veebezetting. Wat betreft die ontwikkelingen is dan een 'Plan-MER' opgesteld.

In het navolgende zal dan achtereenvolgens op de hoofdstukken worden ingegaan zoals deze in de Toelichting aan de orde worden gesteld, althans voor zover daar aanleiding toe bestaat.

2.2.1 Beleidskaders (zie ook de Toelichting hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk wordt o.i. een goed overzicht gegeven van relevante beleidskaders, zowel die op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau, als ook op lokaal niveau. Wat hier met betrekking tot de beleidskaders op regionaal niveau opvalt is dat bijvoorbeeld wel wordt ingegaan op de 'Handreiking Paardenhouderij Utrechtse Heuvelrug en Geldersche Vallei (2009)', maar niet op het 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2009)' en ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (Brons & Partners, 2010)', zij het dat gegeven beleidsdocument wel weer in het hoofdstuk 4.9: 'Groen, natuur en landschap' aan de orde wordt gesteld. Verder moet o.i. op regionaal niveau ook een verwijzing naar de (nieuwe) 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' relevant worden geacht, waarvan dus ook de bossen zoals deze op de Heuvelrug binnen de kern Driebergen voorkomen een integraal deel uitmaken.

2.2.2 Specifieke regelgeving en beleid (zie ook de Toelichting hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk wordt dus meer specifiek op de voor het plangebied en aldaar voorkomende waarden en functies van toepassing zijnde beleidskaders ingegaan, evenals hoe deze dan hun doorvertaling in het plan krijgen. In zijn algemeenheid is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan dat men op basis van beschikbare beleidskaders (en ook bijbehorende (achtergrond)documenten) en ook daarbij gegeven analyses in veel van de voorkomende gevallen o.i. tot een zorgvuldige beleidsmatige keuze is gekomen hoe gewenste functies van een adequate bestemming te voorzien, ook gezien de waarden die daarbij een rol spelen. Wel vraagt zij zich dus af of alle wijzigingen die n.a.v. de inspraakreacties op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' alsnog zijn doorgevoerd wel op een zorgvuldige wijze hebben plaatsgevonden, aangezien dat gezien het grote aantal dus nauwelijks door derden is te verifiëren.

Zoals ook onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven, bestaan er bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel kanttekeningen bij met name de uitbreidingsmogelijkheden die men

toch aan de binnen het plangebied voorkomende agrarische bedrijven kennelijk wil geven, zij het dus via de in het plan daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheden en ook wijzigingsbevoegdheden. Daarnaast ook bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen waarvan o.i. wel degelijk een (sterk) negatieve invloed op in het buitengebied aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zal uitgaan.

Wat betreft de effecten van de ruimtelijke mogelijkheden die het bestemmingsplan voor de landbouw beoogt mogelijk te maken wordt daar dan met name ook in de daartoe uitgevoerde Plan-MER bij stilgestaan.

2.2.2.1 Plan-MER

Feitelijk is bij de 'Plan-MER' in algemene zin reeds in het voorstaande een reactie gegeven. Gezien de ontwikkelingen die het bestemmingsplan beoogt mogelijk te maken focust het 'Plan-MER' dan met name op de effecten van uitbreidingsmogelijkheden van de landbouw. Namelijk een uitbreiding van de agrarische bouwvlakken tot een maximum van 1 ha, zij het dus wel via een daartoe in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en wat betreft de dierenaantallen via een daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheid.

Relatie landbouw en natuur

Duidelijk is dat men wat betreft de effecten van de uitbreidingsmogelijkheden die aan de landbouw worden geboden op de natuur en dan in het bijzonder Natura-2000 gebieden aangeeft dat bij een generieke uitbreiding tot 1 ha voor alle bedrijven, dus het zogenaamde 'worstcase-scenario', er een overschrijding van de kritische depositiewaarden (KDW) van de diverse binnen de als zodanig relevante Natura 2000 gebieden voorkomende zogenaamde kwalificerende habitattypen zal optreden, tenzij dus generieke stalmaatregelen zouden worden genomen (zie hiertoe niet alleen de 'Plan-MER', Hoofdstuk 4: 'Onderzoeksanpak stikstof en wat betreft de conclusie met name ook Hoofdstuk 5.4.1: 'Effecten Natura 2000- gebieden (Passende beoordeling)'). Weliswaar is men o.i. ten aanzien van de betreffende conclusie in het voorliggende 'Plan-MER' o.i. niet altijd eenduidig, maar o.i. is toch geen andere conclusie mogelijk (zie in deze met name ook de: 'Plan-MER', de betreffende tabel op pag. 47, waarbij dan als 'overschrijdingsgrens' wordt uitgegaan van de 'referentiesituatie', dus een (gecorrigeerde) emissie van 27.000 kg/jaar¹⁰). Gezien de betreffende conclusie wordt dus (kennelijk) gekozen voor een planalternatief, waarbij weliswaar aan de agrarische bedrijven een ontwikkelingsruimte wordt geboden tot maximaal 1 ha, maar dan wel onder bepaalde voorwaarden, zoals dus dat er bij de uitbreiding van het aantal dieren geen sprake is van een toename van de stikstofemissie, hetzij daarbij wordt voldaan aan de eisen die daaraan binnen de systematiek van de PAS worden gesteld. Binnen de gegeven randvoorwaarden komt men dan tot de conclusie dat wat betreft de effecten op Natura 2000-gebieden van een 'neutraal effect' sprake is. Zoals ook hiervoor in de reactie in algemene zin in hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven zijn hierbij evenwel en dan in het bijzonder bij de systematiek zoals deze in het kader van het PAS wordt toegepast wel degelijk zeer kritische kanttekeningen te plaatsen.

Wat betreft die effectenbeschrijvingen wordt dan m.b.t. de EHS/het NNN geconcludeerd dat er van de uitbreiding van de landbouw geen negatieve effecten worden verwacht, althans deze eveneens als 'neutraal' dient te worden beoordeeld (zie in deze ook de 'Plan-MER', Hoofdstuk 5.4.2: 'Effecten op NNN'). Maar duidelijk zal zijn dat als hoe dan ook bij een bepaalde

10

¹⁰ Zie wat betreft die referentiesituatie de: 'Plan-MER', Hoofdstuk 4.2: 'Referentiesituatie', waarbij o.i. dus niet is gezegd dat er onder die omstandigheden dus geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zullen optreden.

11

ontwikkeling een toename van bijvoorbeeld de emissie van ammoniak plaatsvindt, ook al zou dat dan volgens de systematiek van het PAS wel kunnen, dat dat dan nog niet betekent dat daarvan dat geen negatieve gevolgen op de binnen de EHS/het NNN voorkomende natuurdoeltypen zullen uitgaan, ook al aangezien de betreffende natuurgebieden die deel uitmaken van de EHS/Het NNN veel dicht bij de 'bron' zijn gelegen dat de relevante Natura 2000-gebieden. Daar komt bij dat met name heide, zoals deze ook op de Utrechtse Heuvelrug veelvuldig voorkomt, evenals binnen het plangebied (denk aan o.a. Heidestein en ook Bornia), zeer kwetsbaar is voor eutrofiëring, dus moet o.i. aan een dergelijke conclusie toch worden getwijfeld, ook al aangezien de achtergrondwaarden vaak al heel hoog zijn. Natuurlijk in het kader van de Reconstructie en later WAV wordt een zone van 250 m als zogenaamde 'extensiveringsgebied', thans 'landbouwstabiliteitsgebied' aangehouden, maar dat sluit o.a. bepaalde effecten geenszins uit.

Positief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval erover dat in de: 'Plan-MER' ook nader op eventuele effecten van de (kleine) luchtvaart wordt ingegaan, althans in beleidsmatige zin, maar om daadwerkelijk effecten op met name Natura 2000 gebieden, het NNN, de weidevogelkerngebieden en ook ganzenrustgebieden te kunnen voorkomen zou het o.i. goed zijn als het starten en landen en met name ook het vliegen boven deze gebieden door de (kleine) luchtvaart in het voorliggende bestemmingsplan zou worden verboden (zie voor nadere informatie effecten ook het rapport: 'Bestaand gebruik kleine luchtvaart en beheerplannen Natura 2000 (Bureau Waardenburg, 2011)'). Uiteraard zal dat o.i. dan eveneens, ook al kent dat dan een andere grondslag, voor de binnen het plangebied voorkomende 'Stiltegebieden' moeten gaan gelden.

12

Overige thema's

Wat betreft veel van de overige thema's zoals deze in de 'Plan-MER' aan de orde komen, komt men dan tot de conclusie dat het planvoornemen, dus de kennelijk voorgestane uitbreiding van de agrarische bouwvlakken tot een maximum van 1 ha, veelal tot een 'neutraal effect' leidt, dat ook gezien het gegeven dat in de planregels in de daartoe specifiek opgenomen omgevingsvergunningssystemen bijzondere aandacht voor bepaalde waarden wordt gevraagd. Op zich is dat laatste natuurlijk mooi, maar de ervaring leert toch dat bij de daarbij veelal te maken belangenafweging het toch meestal de natuur, het landschap en cultuurhistorie zijn die daarbij aan het kortste einde trekken.

Wat betreft eventuele effecten op waarden van landschap en cultuurhistorie wordt dan aangegeven dat eventuele uitbreidingen zorgvuldig dienen te worden ingepast, dat ook op basis richtlijnen van de zogenaamde: 'Kwaliteitsgidsen landschappen van de provincie Utrecht' (zie in deze ook de 'Plan-MER', het betreffende hoofdstuk 6.2: 'Landschap' en ook 6.3: 'Cultuurhistorie, archeologie en aardkunde')¹¹. Maar de ervaring van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. is dat daarvan in de praktijk zelden tot nooit sprake is, dus dat dit alsnog als harde voorwaarde in de gegeven voorwaarden zou moeten worden opgenomen, dus inclusief een inrichtingsplan, dat dan zo mogelijk als 'voorwaardelijke verplichting' in het opgenomen.

13

Naast bepaalde effecten van de uitbreiding van de bouwvlakken op waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, zal met name de uitbreiding van de veebezetting die daarmee toch ook vaak gepaard zal gaan, zeker nu men kennelijk wat betreft de grondgebonden veehouderij daarbij kennelijk niet langer vast wil houden aan een maximum van 2.5 GVE per ha, dus naar verwachting ook met een grotere belasting van de bodem watergangen gepaard gaan.

¹¹ Zie in deze overigens dus ook het: 'Beeldkwaliteitsplan Kromme Rijngebied + (Brons & partners, 2010)'.

Op veel van de bodems binnen het plangebied is (of was) sprake van een zogenaamde fosfaatverzadiging en dus ook grote fosfaatlast van de binnen het gebied voorkomende sloten en wettingen, met dus alle gevolgen voor de aanwezige waterkwaliteit, die dan weliswaar in de loop van de tijd door bepaalde maatregelen is verbeterd, maar waarbij nog lang niet aan de zogenaamde END-normen wordt voldaan, evenals aan de eisen overeenkomstig de: 'Ecologische maatlaten' zoals deze bij de KRW-systematiek wordt toegepast (zie in deze o.a. ook het rapport: 'Referenties en maatlaten voor natuurlijke watertypen voor de Kaderrichtlijn Water 2015-2021 (STOWA, 2012)'). Dat geldt dan in ieder geval voor o.a. de Langbroekerwetering, die binnen de KRW als waterlichaam is aangewezen. Weliswaar wordt aan gegeven problematiek in de 'Plan-MER' ruim aandacht gegeven, waarbij dan mede wordt verwezen naar het 'Watergebiedsplan Langbroekerwetering (HDSR, 2008)', maar hoe men dan ook hier wat betreft de effecten van een eventuele uitbreiding van de landbouw toch wederom tot de conclusie komt dat van een 'neutraal effect' sprake is, blijft voor de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. toch een raadsel. Juist vanwege de bijzondere ecohydrologische waarden die aan het plangebied kunnen worden toegekend, met name ook door de kwel zoals deze in de lagere delen van het plangebied vanuit de Heuvelrug optreedt, zou o.i. juist alles wat dat betreft op een zogenaamd 'nul-effect-niveau' moeten worden ingezet. Weliswaar is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dan positief over dat voor die gebieden waar kwel optreedt in het bestemmingsplan een aparte aanduiding is opgenomen en dus ook bescherming via het daarop van toepassing zijnde omgevingsvergunningstelsel, maar daarmee voorkom je o.i. dus nog niet bepaalde graduele effecten, dus indirecte effecten van een (nog) intensiever landgebruik (zie in deze overigens ook het 'Deltaplan agrarisch waterbeheer (Unie van Waterschappen, LTO en anderen, 2013)').

14

Verder zal een toename van de veebezetting natuurlijk ook effecten hebben de geurbelasting en daarnaast op de gezondheid van omwonenden, wat betreft dat laatste dan niet alleen door fijnstof, maar ook door verspreiding zoönosen en endotoxinen, In de: 'Plan-MER' wordt hieraan in het betreffende hoofdstuk 6.7 'Woon- en leefomgeving' dan bijzondere aandacht gegeven, waarbij men ook hier tot de conclusie komt dat het effect 'neutraal' is¹², dat terwijl diverse onderzoeken toch duidelijk maken dat van de veehouderij er wel degelijk negatieve effecten kunnen optreden. Daarbij komt dat er met name rondom de kern Driebergen van een relatief groot aantal agrarische bedrijven sprake is, waarvan sommige ook op een zeer geringe afstand van de bebouwde omgeving/woningen, dus dat van een mogelijke (verdere) uitbreiding in die zin wel degelijk bepaalde negatieve effecten kunnen uitgaan (zie in deze ter illustratie o.a. ook de 'Plan-MER' de betreffende fig. 4.4: 'Worstcase stikstofemissie', pag. 45), die dus naar verwachting ook niet maar zo door het nemen van maatregelen kunnen worden voorkomen.

15

Zoals als ook hiervoor reeds aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan, niet alleen gezien de kanttekeningen die o.i. toch bij de PAS kunnen worden geplaatst, maar ook gezien overige effecten van de huidige landbouw, zoals die op waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook die op de gezondheid, dat met name op het gebied van de landbouw er een transitie naar echt duurzame en natuurinclusieve landbouw plaats zou moeten vinden, dus dat in die zin, ondanks de uitkomsten van de: 'Plan-MER' wat betreft de eventuele ruimte die er mogelijk toch voor de landbouw zou zijn, de gemeente zich in deze nog eens zou moeten beraden. De nieuwe Omgevingswet, waarbij een belangrijke rol aan juist 'leefomgevingswaarden' wordt toegekend (zie in deze o.a. ook de AMvB 'Kwaliteit leefomgeving'), biedt o.i. daartoe ook alle mogelijkheden.

¹² Wel wordt ook aangegeven deze inschatting aan de voorzichtige kant is, maar waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om gaat is dat men eventuele negatieve effecten zo lijkt te bagatelliseren.

Gezien hetgeen hiervoor naar voren is gebracht is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus de mening toegedaan dat in de: 'Plan-MER' een veel te positief beeld wordt gegeven van de effecten van de uitbreidingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan aan de landbouw wil bieden.

16

Dan is het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dus opgevallen dat kennelijk t.a.v. het opstellen van de voorliggende Plan-MER er kennelijk door het gemeentebestuur er voor is gekozen t.a.v. het 'Startdocument' geen advies door de Commissie voor het mer te laten uitbrengen. De Stichting gaat er wel vanuit dat alsnog door de Commissie voor het Mer wel nog het (verplichte) toetsingsadvies wordt uitgebracht¹³.

2.2.2.2 Landbouw

Wat betreft de mogelijkheid die in het bestemmingsplan tot uitbreiding van de bouwvlakken tot maximaal 1 ha is opgenomen, zij het dus d.m.v. een daartoe in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie ook de Planregels, Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken'), evenals die tot een uitbreiding van de veebezetting d.m.v. een afwijkingsbevoegdheid (zie ook de Planregels, Artikel 3.5.8: 'Afwijken van Stikstofdepositie') is daarbij hierboven onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' en ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.2.2.1: 'Plan-MER' reeds uitgebreid stilgestaan.

Dwarsweg 4

Aangezien het een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft is voor de uitbreiding zoals deze hier wordt beoogd een 'Ruimtelijke onderbouwing' opgesteld (zie in deze ook het rapport: 'Ruimtelijke onderbouwing Agrarisch bedrijf Dwarsweg 4 in Driebergen-Rijsenburg (DL Advies, 2018)', inclusief een aantal bijlagen).

Wat betreft de mogelijkheden die aan het agrarische bedrijf 'Dwarsweg 4' worden geboden is daarop ook in het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds een algemene reactie gegeven, waarna in eerste instantie wordt verwezen. Ook al aangezien voor de voorgenomen ontwikkeling reeds door de provincie Utrecht een PAS-vergunning is afgegeven, evenals met de voor de uitbreiding noodzakelijke uitbreiding van het bouwvlak rekening is gehouden met bepaalde landschappelijke aspecten en dan in het bijzonder aanwezige zichtlijnen (vanaf de Dwarsweg) kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich hierin op zich vinden. Wel acht zij bij de gegeven ontwikkeling dus wel alsnog een goede landschappelijke inpassing op basis van een 'Inrichtingsplan' gewenst, dus met een gepaste landschappelijke beplanting. Dus zou o.i. ook hierbij moeten worden gezien of dat niet op enigerlei wijze via een 'voorwaardelijke verplichting' of anderszins kan worden geborgd.

17

2.2.2.3 Wonen

Kloosterlaantje 1/Landgoed Broekbergen

Wat betreft de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om voor het perceel van Kloosterlaantje 1, dus het landgoed Broekbergen, de realisatie van 20 (zorg)woningen en

¹³ Vergelijk in deze ook de procedure ten tijde 'Bestemmingsplan Buitengebied OMMA' die o.i. niet de schoonheidsprijs verdiende.

kennelijk als de eigenaar dat wenst ook een bepaalde oppervlakte aan kantoren mogelijk te maken met een maximum van 1500 m²¹⁴ staat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daar, zoals ook uit het voorgaande duidelijk zal zijn, gezien de daarbij in geding zijnde waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie zeer kritisch tegenover.

Specifiek voor de ontwikkelingen zoals men deze in het kader van 'Behoud door Ontwikkeling' beoogt voor het Kloosterlaantje 2 is dan een 'Ruimtelijke onderbouwing' opgesteld, inclusief een aantal nadere onderzoeken, zoals een 'Natuuronderzoek' en ook een 'Bomen Effect Analyse' (zie in de deze ook het rapport: 'Ruimtelijke onderbouwing Masterplan Broekbergen (Hagel Bujema, 2018)', inclusief bijbehorende bijlagen). In die 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt dan op diverse ruimtelijke aspecten ingegaan, die voor de ontwikkeling zoals deze ter plaatse wordt beoogd relevant moeten worden geacht.

Overeenkomstig het 'Masterplan' zoals dat aan de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' ten grondslag ligt, wil men dan naast een functieverandering van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' (die overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Driebergen 2004' thans voor het gehele perceel van kracht is met wel een bepaald bouwvlak) naar die van 'Wonen' voor bepaalde gebouwen, kennelijk inclusief de mogelijkheid tot een bepaalde oppervlakte aan kantoorruimte van zowel het hoofdgebouw als de kapel, dus feitelijk voor de gebouwen zoals deze na de sloop van de aanbouw uit de jaren '60 van de vorige eeuw resteren, dan tevens (ter vervanging van de aanbouw aan het hoofdhuis uit de zestiger jaren van de vorige eeuw dat dan zal worden gesloopt) de bouw van een drietal nieuwe gebouwen mogelijk maken, dus de gebouwen met als (werk)titel 'Koetshuis', de 'Oranjerie' en ook het zogenaamde 'Bouwhuis'¹⁵, waaraan dan eveneens een bestemming 'Wonen' zal worden gegeven. Dat betekent dus uiteindelijk de realisatie van 20 (zorg)woningen en ook zo mogelijk een aanzienlijke oppervlakte aan kantoorruimte om m.b.t. het landgoed tot een gezonde financiële exploitatie te kunnen komen.

Zoals ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven betekenen de ontwikkelingen zoals deze hier worden voorgestaan o.i. dat daardoor de op het landgoed aanwezige cultuurhistorische, maar eveneens ecologische waarden wel degelijk op een onaanvaardbare wijze zullen worden aangetast. In die zin zou er hierbij o.i. dan ook naar een meer 'cultuurhistorisch- en natuurinclusief alternatief' moeten worden gezocht. Hieronder zal in het bijzonder nog op een aantal o.i. relevante beleidskaders van het rijk, provincie en de gemeente worden ingegaan, evenals overige relevante wettelijke kaders (denk aan geluid, luchtkwaliteit, geurhinder, duurzaamheid, etc.) zoals deze in de betreffende 'Ruimtelijke onderbouwing' aan de orde worden gesteld.

18

Rijksbeleid

Wat betreft het Rijk wordt dan o.a. ingegaan op de kaders die het SVIR aan ontwikkelingen stelt en in het bijzonder ook het Barro. In die zin wordt o.a. nader ingegaan op de eisen die de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking' aan gegeven ontwikkeling stelt. Aangegeven wordt dat aan het vereiste van de Ladder zou worden voldaan.

¹⁴ Zoals ook in het betreffende hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds aangegeven is het wel zo dat indien de eigenaar ervoor kiest om een deel van het hoofdgebouw en/of de kapel in te richten als kantoorruimte dat daar dan tegenover staat dat er wel in de betreffende gebouwen minder woningen mogen komen.

¹⁵ Overigens heeft het landgoed Broekbergen nooit dergelijke gebouwen gekend, zij het dat het wel in de 17e eeuw ook een bepaalde periode toen het nog een hofstede was kennelijk deel heeft uitgemaakt van de aangrenzende buitenplaats Dennenburg.

Nu heet die ladder o.i. niet voor niets de 'Ladder van duurzame verstedelijking', waarmee nu dus juist wordt beoogd een duurzame verstedelijking te waarborgen. In die zin dient dan niet alleen allereerst de behoefte nader te worden onderbouwd, maar eveneens of in die behoefte niet gewoon) in het (binnen)stedelijke gebied kan worden voorzien. Nu is het wat betreft die behoefte gewoon zo, tenminste indien wordt uitgegaan van een 'migratie-saldo nul', dat dan binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug' er eerder sprake is van krimp dan van groei, zeker op de lange termijn (zie in deze o.a. de notitie: 'Demografische ontwikkeling gemeente Utrechtse Heuvelrug (Parahoe, R., 2010)'). Daarnaast bestaan er binnen de gemeente o.i. voldoende locaties in het binnenstedelijke gebied, dus binnen de zogenaamde 'rode contour' waar nog in de behoefte kan worden voorzien en voor zover dat niet binnen de gemeente het geval is dan wel in de regio. Dus in die zin moet de op het landgoed Broekbergen beoogde ontwikkeling wel degelijk met het daartoe in de 'Ladder van duurzame verstedelijking' bepaalde in strijd worden geacht. In de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt dan aangegeven dat de laatste toetsing, dus of in de behoefte ook niet in het binnenstedelijke gebied kan worden voorzien, niet relevant moet worden geacht, aangezien het hier om het voortbestaan van het landgoed zou gaan, maar o.i. moet elk beleidskader op zijn eigen merites worden beoordeeld. Overeenkomstig bestaande jurisprudentie dient de laddertoets plaats te vinden bij 11 woningen, dus in die zin ook voor de beoogde ontwikkeling voor het landgoed Broekbergen. Dat dus nog afgezien van het gegeven of de bouw van 20 woningen wel echt nodig is om tot een financieel gezonde exploitatie van deze buitenplaats te kunnen komen (zie in dat verband ook hieronder en dan met name onder het hoofdje: 'Provinciale beleidskaders')

Provinciale beleidskaders

Ook wat betreft het provinciale beleid moet diverse beleidskaders relevant worden geacht, zoals die dan met name ook verankerd zijn in de: 'PRS/PRV 2013 -2028 (Herijking 2016)'. In het bijzonder gaat het dan om de daarin gegeven beleidskaders ten aanzien van de: 'Verstedelijking in het algemeen' en die met betrekking tot de: 'CHS' en ook o.a. de: 'EHS', thans: 'NNN'. Eveneens is de provincie het bevoegde gezag t.a.v. de: 'Wet natuurbescherming'.

Meer in het algemeen is binnen de provincie voor het landelijk gebied, dus gebieden buiten de zogenaamde 'rode contour', een verstedelijkingsverbod van kracht (zie in deze ook de PRV, Art. 3.2), tenzij dat in de Verordening anders is bepaald. Duidelijk is in ieder geval dat het gebied waar de ontwikkeling is voorzien is gelegen buiten de rode contour zodat de gegeven ontwikkeling in beginsel met het daartoe in de PRV, Art. 3.2 bepaalde in strijd moet worden geacht.

Dan is het gebied dus gelegen binnen de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht en daarbinnen dan weer binnen zone die als 'Historische landgoederenzone' is aangeduid (zie ook de PRV. Art. 1.7).

Wat betreft de op het landgoed beoogde nieuwe ontwikkelingen wordt dan in de 'Ruimtelijke onderbouwing' aangegeven, dat deze in overeenstemming zou zijn met hetgeen daartoe in de zogenaamde 'Ontwikkelladder buitenplaatsen' wordt aangegeven (zie in deze ook de: 'Leidraad Behoud door ontwikkeling op historische buitenplaatsen (Provincie Utrecht, 2014)') en waarbij dus eerst naar besparingen zou moeten worden gekeken, vervolgens naar mogelijke alternatieve inkomstenbronnen en pas dan naar mogelijke ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing, zoals dus functieverandering én dus pas in allerlaatste instantie naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals dus nieuwbouw.

Nu is dan wel voor de gegeven ontwikkeling een 'Masterplan' opgesteld, inclusief ook restauratie van de historische tuinmuur, maar voor de Stichting blijft het toch allereerst de

grote vraag of in de gelden die voor de restauratie noodzakelijk zijn, alhoewel zij dus het toejuicht dat met de restauratie dit fraaie landgoed als zodanig in stand wordt gehouden, ook niet op een andere wijze had kunnen worden voorzien. Zoals ook de gemeente (en natuurlijk ook de initiatiefnemer) ongetwijfeld bekend zijn hiervoor verschillende subsidies beschikbaar, zoals het zogenaamde 'Parelfonds' van de provincie Utrecht en ook de zogenaamde BRIMsubsidie van het rijk, die ook voor het herstel van vele andere buitenplaatsen en parken langs de Stichtse Lustwarande is toegepast (vergelijk ook herstelplannen Walkartpark, Molenbosch en De Breul). Wat betreft het onderhoud en het beheer van het landgoed zou verder bijvoorbeeld ook onder deskundige begeleiding een beroep kunnen worden gedaan op vrijwilligers, ook al aangezien de ervaring leert dat er binnen Driebergen (en vermoedelijk ook in de andere kernen van de gemeente) er vele bewoners zijn die zich voor de instandhouding van het erfgoed en de natuur willen inzetten (vergelijk in deze bijvoorbeeld ook de activiteiten van o.a. de Werkgroep Sandwich). Wat betreft alternatieve inkomstenbronnen zou dan bijvoorbeeld toch ook kunnen worden gekeken of binnen de maatschappelijke bestemming die het landgoed thans heeft toch geen andere mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld op het gebied van zorg en op het creatieve en spirituele vlak (vergelijk ook voormalige plannen 'Daidalos'). Voor zover op een dergelijke wijze dan echt niet in het herstel en onderhoud van de buitenplaats kan worden voorzien, zou men zich dan vervolgens op een functieverandering van de bestaande bebouwing kunnen richten, zoals dus inderdaad i.p.v. de maatschappelijke functie die de gebouwen zoals deze op het landgoed thans voorkomen overeenkomstig het bestemmingsplan hebben in andere functies, zoals dus 'wonen' en/of 'kantoor'. Duidelijk zal zijn dat de voorkeur van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarbij dan naar wonen uitgaat, ook gezien de verkeersbelasting en ook parkeerbelasting die van een functie als kantoor kan uitgaan. Wat een dergelijke bestemmingswijzing betreft wil het bestemmingsplan daar dus kennelijk in voorzien, althans wat betreft het hoofdgebouw en de kapel. Voor het landgoed Broekbergen wordt dat kennelijk evenwel dan onvoldoende geacht om tot een gezonde exploitatie van het landgoed te kunnen komen, ook als is bij de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' geen exploitatieplan overlegd. Natuurlijk ook de sloop van het gebouw dat in de zestiger jaren van de vorige eeuw aan het hoofdgebouw is aangebouwd zal ongetwijfeld met bepaalde kosten gepaard gaan, maar het kan o.i. dus niet zo zijn dat daar dan tegenover staat dat dan maar elders op het landgoed, ook al gaat het dan om een vergelijkbare bouwoppervlakte, een drietal geheel nieuwe woongebouwen worden opgericht, dat ook met een veel groter volume gezien de meerdere bouwlagen, met dus o.i. wel degelijk een groot effect op aanwezige waarden van natuur, landschap en ook cultuurhistorie. Natuurlijk door het amoveren van de het gebouw uit de zestiger jaren van de vorige eeuw kan ook de oorspronkelijke vijver worden hersteld, hetgeen op zich prachtig is, maar met uitzondering van de bouw van het 'Koetshuis', dat o.i. zorgvuldig kan worden ingepast, betekenen met name de bouw van de zogenaamde 'Oranjerie' en ook het 'Bouwhuis' wel degelijk een grote inbreuk op de waarden zoals deze thans op het landgoed voorkomen. Dat niet alleen door de bouw en functie van de betreffende gebouwen, maar ook door de aanleg van een geheel nieuwe ontsluitingsweg die ook al wordt daarvoor dan deels van bestaande paden gebruikt gemaakt toch o.i. een grote inbreuk op met name het parkgedeelte van het landgoed zal betekenen. Verder zullen er dus ook nog een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd, zowel binnen als buiten de oude kloostermuur, hetgeen ook met bepaalde effecten gepaard zal gaan, evenals van het gebruik van de gebouwen en hun omgeving. Door de bouw van de betreffende woongebouwen, evenals het gebruik daarvan, etc., zal deze buitenplaats o.i. dan ook van een oase van rust, passend bij de sfeer van het voormalige klooster, feitelijk een meer stedelijk karakter krijgen. Mede door het relatief grote aantal woningen waarin is voorzien, hetzij voor het hoofdhuis en de kapel een evenredige oppervlakte aan kantoorruimte, zal zo dus de uiteindelijke

balans waar het bij 'Behoud door ontwikkeling' toch omgaat ten nadele van de waarden die men nu juist beoogd te beschermen doorslaan.

Wat betreft de ligging binnen de CHS wordt dan in de 'PRS/PRV 2013 - 2028 (Herijking 2016)' en dan dus de zogenaamde 'Historische buitenplaatsenzone' aan de binnen de betreffende zone gelegen buitenplaatsen en landgoederen een bepaalde bescherming gegeven (zie ook de 'PRV 2013- 2028 (Herijking 2016)', Art. 1.7). In beginsel zijn binnen onevenredige aantasting van de er voorkomende waarden leiden en wel de waarden zoals weergegeven in de bij de PRV behorende 'Bijlage Cultuurhistorie' (zie ook de PRV, Art. 1.7, lid 3). Binnen de gebieden gelegen binnen de 'Historische buitenplaatsenzone' is dan wel een bepaalde mate van verstedelijking toegestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van de buitenplaatsenzone en individuele buitenplaats. Die verstedelijking dient dan wel kleinschalig te zijn en zorgvuldig in de omgeving te worden ingepast (zie ook Art. 1.7., lid 4). Op basis van hetgeen hiervoor reeds naar voren is gebracht is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening toegedaan, ook gezien de relatief beperkte omvang van het landgoed Broekbergen (namelijk ongeveer 2 ha), dat het hier dus wel degelijk om een relatief grootschalige stedelijke ontwikkeling gaat met dus als gevolg dat aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie onevenredig worden aangetast. In die zin moet de gegeven ontwikkeling dus o.i. wel degelijk met het wat betreft de CHS in de 'PRV 2013 - 2028 (Herijking 2016)' bepaalde in strijd worden geacht.

Verder is het dus zo dat het parkgedeelte deel uitmaakt van de EHS, thans NNN (zie in deze ook de PRS, Art. 2.4: 'Nationaal Natuur Netwerk'). Uit de bij de 'Ruimtelijke onderbouwing' gevoegde natuuronderzoek komt dan naar voren dat gegeven ontwikkeling daarmee niet in strijd moet worden geacht (zie ook het rapport: 'Natuurwaarden buitenplaats Broekbergen (BEC, 2016)', Hoofdstuk 5: 'Nee, tenzij-toets NNN'). Daarin wordt dus aangegeven, zoals ook hiervoor onder het hoofdstuk 2.1: 'Algemeen' reeds naar voren gebracht, dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid zou veroorzaken met het voor de EHS/NNN van kracht zijnde 'Nee, tenzij-beginsel', mits maar bepaalde mitigerende maatregelen voor bepaalde soorten worden genomen. Dat laatste ook in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Nu moet o.i. het landgoed Broekbergen, ook al aangezien er hoog opgaand ouder bos voorkomt, evenals naar verwachting kwel in de er voorkomende vijver o.i. wel degelijk in ecologische opzicht van betekenis worden geacht. Duidelijk zal ook zijn dat door de gegeven ontwikkeling de rust zoals deze daar nu aanwezig is naar verwachting geheel zal verdwijnen, waardoor het gebied in ieder geval voor bepaalde kwetsbare soorten niet tot nauwelijks nog een geschikt biotoop zal vormen.

Verder zou het verlies aan oppervlakte aan EHS/NNN (vanuit het toetsingscriterium 'Behoud van oppervlakte') die de gegeven ontwikkeling met zich meebrengt worden gecompenseerd binnen de buitenplaats zelf, maar voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op de 'Verbeelding' heeft kunnen nagaan heeft deze niet plaatsgevonden, namelijk door aan een bepaald gedeelte van de buitenplaats alwaar (natuurlijk) geen bebouwing is voorzien en dat thans niet binnen de EHS is gelegen daaraan alsnog de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' toe te kennen. In die zin zou, voor zover de gegeven ontwikkeling (uiteindelijk) toch aanvaardbaar zou worden geacht, o.i. dus alsnog ter compensatie aan bepaalde gedeelten buitenplaats die thans niet als zodanig binnen de EHS zijn begrensd de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' moeten worden gegeven en dat eveneens dienen te worden doorvertaald in de provinciale EHS/NNN-kaart.

Gemeentelijke beleidskaders

Wat betreft de gemeentelijk beleidskaders wordt dan verwezen naar zowel de: 'Structuurvisie

2030 Groen dus Vitaal', evenals de: 'Woonvisie' en ook diverse beleidskaders zoals deze voor de buitenplaatsen zoals deze (gelukkig) binnen de gemeente voorkomen relevant moeten worden geacht, zoals dus 'Erfgoed in het Groen' en 'Buitens op de Heuvelrug'.

Wat betreft de gegeven gemeentelijke beleidskaders wordt dan op basis van de in de 'Ruimtelijke onderbouwing' gegeven analyse aangegeven dat de voor het landgoed Broekbergen beoogde ruimtelijke ontwikkeling daarin zou passen.

Bezien we dan de 'Structuurvisie Groen dus Vitaal' dan is daar voor 'zone 2.9' aangegeven, waar de buitenplaats dan in ieder geval o.i. deels binnen zou vallen, in ieder geval het parkgedeelte, dat de 'footprint' van gebouwen niet groter mag worden dan de huidige, waarbij een verplaatsing en verhoging soms wel mogelijk is. Verder is voor de landgoederen een uitgangspunt dat uitbreiding van de 'footprint' met 10% mogelijk is als de bestaande parkeerplaatsen ondergronds worden aangelegd. Nu is het dan weliswaar zo dat men, zoals ook hiervoor reeds uitgezet, de in de zestiger jaren aan het hoofdgebouw aangebouwde gebouwen wil amoveren en daarvoor dan met een vergelijkbare oppervlakte elders dan een drietal nieuwe gebouwen wil bouwen, maar duidelijk zal zijn dat de impact, zeker ook aangezien de bebouwing dan verspreid komt te liggen over buitenplaats, dus eveneens in het oorspronkelijke parkgedeelte, dan veel groter zal zijn. Dat naast dat van een aanzienlijk groter volume sprake is. Daarnaast is het dus ook zo dat als er bovengronds ook nog een aantal extra parkeerplaatsen dient te worden aangelegd dat dan dus ook strijdig met het daartoe bepaalde in de Structuurvisie moet worden geacht¹⁶.

Wat betreft de 'Woonvisie 2012' wordt dan aangegeven dat gedurende de periode 2012 - 2020 de gemeente op basis van de zogenaamde Primos bevolkingsprognose aanstuurt op het per saldo toevoegen van 1.000 woningen. Nu houdt de Primosbevolkingsprognose in het algemeen reeds rekening met het aantal woningen dat de gemeente wil toevoegen aan de woningmarkt, dus gaat deze niet uit van het zogenaamde 'migratiesaldo-nul'. Zo laat een eerdere berekening juist zien dat er per saldo over de periode 2006 t/m 2010 juist sprake is van een afname van de bevolking (zie in deze met name ook de hiervoor reeds aangehaalde notitie: 'Demografische ontwikkeling gemeente Utrechtse Heuvelrug (Parahoe, R., 2010)'). Dan is het natuurlijk zo dat er de afgelopen periode reeds op diverse plekken is gebouwd en nog wordt gebouwd (vergelijk o.a. nieuwe woningen van de Groene Tuinen aan de Lange Dreef), dus ook in die zin is het de vraag of de bouw van nog meer woningen wenselijk is, zeker als het daarbij om locaties buiten de rode contour en dus in het kwetsbare buitengebied gaat.

Wat betreft de gemeentelijke beleidsnota's die op de buitenplaatsen betrekking hebben is het algemene uitgangspunt dat er sprake dient te zijn van 'maatwerk'. Op basis van het bovenstaande zal het duidelijk zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat hier geen sprake is van maatwerk, maar eerder van een bepaalde stedelijke ontwikkeling waardoor de balans tussen groen en rood die zo kenmerkend is voor buitenplaatsen doorslaat naar rood. Weliswaar worden monumentale gedeelten behouden of hersteld, zoals dus het hoofdhuis, de toren en de tuinmuur, ook al wil men kennelijk ook daarin op een aantal plekken overeenkomstig het Masterplan zichtlijnen mogelijk maken, maar door met name de bouw van de 'Oranjerie' en het 'Bouwhuis' in het oorspronkelijke parkgedeelte worden daarmee samenhangende waarden o.i. nu juist sterk aangetast.

¹⁶ Overigens is het onduidelijk of de parkeerplaatsen zoals deze nu nabij en op het landgoed voorkomen wel echt allemaal legaal zijn gerealiseerd.

Overig wettelijke kaders

Wat betreft de effecten op de 'luchtkwaliteit' en het 'geluid' zal het duidelijk zijn dat de beoogde ontwikkeling tot een aanzienlijke toename van het verkeer op de Kloosterlaantje aanleiding zal geven, zeker als aan gedeelten van het hoofdhuis en ook de kapel een kantoorfunctie wordt gegeven. Nu ontsluit het laantje, dat doodlopend is, slechts een enkel agrarische perceel en ook het landgoed, met slechts een zeer beperkte verkeerproductie, maar als daar dus 20 (zorg)woningen komen en zeker als er een bepaald gedeelte als kantoor zal worden ingericht, zal het verkeer naar verwachting op het Kloosterlaantje meer dan verdubbelen, zo niet vertienvoudigen. Met dus ook gevolgen voor de rust en stilte die je nu juist hier nog kunt ervaren. In die zin ligt het gebied niet voor niets direct aan een 'stiltegebied'. En ook al worden de normen dan kennelijk niet overschreden, het gaat daarbij om de beleving. Zo wordt het gebied nu veelvuldig door wandelaars uit de omgeving gebruikt en ook van verder weg, aangezien het Kloosterlaantje deel uitmaakt van het zogenaamde 'Aderwinkelpad', waarvan de beleving dus door de beoogde ontwikkeling wel sterk achteruit zal gaan.

Dan wordt kennelijk ook aan andere (milieu)normen voldaan, zoals aan de geurnormen (zie in deze ook de: 'Wet geurhinder en veehouderij'), ook al komt dan in de directe nabijheid van het landgoed het erf van een agrarische bedrijf voor. Waar het de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. hierbij evenwel om gaat is dat dan kennelijk wel aan de normen wordt voldaan, maar het gewoon de kernvraag is of je in de nabijheid van agrarische bedrijven een dergelijk ontwikkeling überhaupt wel wenselijk moet achten, ook gezien de mogelijke gezondheidsrisico's die dat toch met zich meebrengt (zie in deze ook hiervoor onder (o.a.) hoofdstuk 2.2.2.1: 'Plan-MER' en dan onder het hoofdje 'Overige thema's').

Dan zijn er dus ook de effecten van het parkeren. Uit de uitgevoerde 'Parkeerbalans' komt dan voren dat er voor de gegeven ontwikkeling 49 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan dan wordt aangegeven dat deze er reeds zijn. Nu zijn er in het verleden net buiten het landgoed een groot aantal parkeerplaatsen aangelegd, juist ook in de overgang naar buitengebied, dus het laantje dat ook veel door wandelaars van het 'Aderwinkelpad' worden gebruikt. De vraag is dan allereerst of deze plekken allen legaal zijn aangelegd, evenals of een dergelijk groot aantal wel wenselijk is, ook gezien het enorme ruimtebeslag en dus aantasting van aanwezige waarden. Ook in die zin wordt het landgoed o.i. met al haar kwaliteiten dus overvraagd.

Conclusie

In de gegeven 'Ruimtelijke onderbouwing' wordt aangegeven dat de voor het landgoed Broekbergen beoogde ontwikkeling zou passen in zowel de ruimtelijke beleidskaders van het rijk, de provincie, als ook de gemeente, evenals relevante overige wettelijke kaders, zoals op het gebied van milieu, maar dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de mening is toegedaan dat de gegeven ontwikkeling wel degelijk met bepaalde (wettelijke) beleidskaders, mocht je deze ontwikkeling überhaupt al op deze kwetsbare plek willen, in strijd moet worden geacht.

Kloosterlaantje 2

Met het wijziging van de bestemming van het pand op 'Kloosterlaantje 2', dat vroeger als landgoedboerderij een integraal deel uitmaakte van het landgoed Broekbergen, van 'Maatschappelijke doeleinden' naar 'Wonen' kan de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. op zich instemmen.

2.2.2.4 Groen, natuur en landschap

Wat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in ieder geval waardeert is dat aan de verschillende

landschapstypen zoals deze binnen het plangebied zijn te onderscheiden, zoals dus halfopen - en open landschap, ook een bepaalde bescherming wordt gegeven, evenals dus ook aan de voor de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijngebied karakteristieke kwelgebieden.

23

Verder is zij er natuurlijk positief over dat ook aan de EHS/het NNN d.m.v. de dubbelbestemming: 'Waarde - Ecologie' een adequate bestemming wordt gegeven, zij het dat zij het wel wenselijk acht dat in de gegeven regelgeving wel ook expliciet naar de regelgeving zoals deze overeenkomstig de PRS/PRV voor de EHS/het NNN van kracht is zou moeten worden verwezen.

24

Wel is het zo dat het voor de Stichting Milieuzorg e.o. onduidelijk is waarom aan het eikenboschage zoals deze op de hoek van de Akkerweg/Engweg/Gooijerwetering, voorkomt, nu in een keer de bestemming 'Verkeer' is gegeven en niet gewoon de bestemming: 'Groen', aangezien de bestemming 'Verkeer' het feitelijk mogelijk maakt dat de Gooijerwetering zomaar ten koste van dit bosje in de richting van de Akkerweg kan worden doorgetrokken met dus ook gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Akkerweg.

2.2.2.5 Cultuurhistorie

Met name voor de binnen het plangebied voorkomende 'Buitenplaatsen en landgoederen' is dan de dubbelbestemming: 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' opgenomen, teneinde de aldaar voorkomende cultuurhistorische waarden adequaat te kunnen beschermen. Wel is kennelijk een (algemene) wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ook een functiewijziging van de op een buitenplaats voorkomende gebouwen mogelijk te maken.

25

Wat betreft de ontwikkeling zoals deze is voorzien op het landgoed Broekbergen, dat overigens o.i. beter als buitenplaats kan worden aangeduid, is daar in hoofdstuk 2.2.2.3 'Wonen' en dan onder het hoofdje: 'Kloosterlaantje 1' al uitgebreid op ingegaan. Positief is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er wel over dat binnen de gegeven dubbelbestemming Waarde - Landgoed en buitenplaats' voor het landgoed Broekbergen een aparte aanduiding is opgenomen, namelijk 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats Broekbergen', waardoor alsnog vergunningvrij bouwen in de tuin onmogelijk wordt gemaakt, waardoor het karakter van dit landgoed feitelijk nog verder zou kunnen worden aangetast.

2.3 Verbeelding en Planregels

2.3.1 Verbeelding

Duidelijk is dat er mede n.a.v. de op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' ingebrachte reacties alsnog in het bestemmingsplan een zeer groot aantal (ambtelijke) wijzigingen zijn doorgevoerd (zie ook de 'Nota van Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen' en dan onder 'Staat van wijzigingen', pag. 111-128). Het zou o.i. dus goed geweest zijn als daar ook in de Toelichting een overzicht van was gegeven en dan met name ook in relatie tot de bestemmingen in het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004', zodat het voor derden belanghebbenden eenvoudiger was daar desgewenst een reactie op te kunnen geven.

26

(Kleine) luchtvaart

Zoals ook hiervoor reeds aangegeven is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er positief over dat in de 'Plan-MER' ook nader op eventuele effecten (kleine) luchtvaart wordt ingegaan, althans

27 in beleidsmatige zin, maar om daadwerkelijk bepaalde negatieve effecten hiervan op met name Natura 2000 gebieden, het NNN, de weidevogelkerngebieden en ook ganzenrustgebieden te kunnen voorkomen zou het o.i. dus goed zijn als het starten en landen en met name ook het vliegen boven deze gebieden door de kleine luchtvaart in het voorliggende bestemmingsplan alsnog zou worden verboden¹⁷. Uiteraard zou dat o.i., ook al kent dat dan een andere grondslag, ook voor binnen het plangebied voorkomende 'Stiltegebieden' moeten gelden.

Kloosterlaantje 1

Op basis voorgaande zal duidelijk zal zijn dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich alsnog uitspreekt tegen de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoals deze voor het landgoed Broekbergen is voorzien, niet alleen aangezien deze ontwikkeling o.i. wel degelijk strijdig moet worden geacht met bepaalde (wettelijke) beleidskaders, maar sowieso tot een onevenredige aantasting van waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie leidt (zie in deze ook de Awb, Art. 3:4).

Kloosterlaantje 1 a

28 Verder is het de Stichting opgevallen dat voor de boomkwekerij aan het Kloosterlaantje 1A weliswaar t.o.v. het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan' dan voor het woonhuis en omgeving i.p.v. een 'Woonbestemming' nu weer gewoon een de bestemming als bedrijfswoning van kracht is, maar dat daarbij wel weer een relatief groot bouwvlak is aangegeven. Onduidelijk is dan waarvoor een dergelijk groot bouwvlak is opgenomen (zie met name ook de 'Nota van Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan', het hoofdstuk 'Staat van wijzigingen', onder nummer 1.4.21). Duidelijk zal ook zijn indien inderdaad van een dergelijk groot bouwvlak sprake is dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan dan geen voorstander is, juist ook gezien de ligging in het kwetsbare buitengebied van de gemeente.

Eikenbosschage hoek Akkerweg/Engweg/Gooijer weterring

Dan zou o.i. dus alsnog aan het eikenbosschage zoals deze op de hoek Akkerweg/Engweg/Gooijerwetering voorkomt de bestemming: 'Groen' moeten worden gegeven.

2.3.2 Planregels

Art. 1: Begripsbepalingen

Art. 1.56 Grondgebonden agrarisch bedrijf

29 Hierbij heeft men kennelijk, mede op basis van de op het: 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' daartoe binnengekomen reactie van de LTO-Noord, de definitie voor grondgebonden veehouderij zodanig aangepast dat daarvoor niet langer van een maximum van 2.5 GVE per ha wordt aangehouden. De definitie die daartoe nu wordt gehanteerd, namelijk dat het bedrijf geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond, hoewel op zich positief, biedt o.i. toch onvoldoende waarborgen dat er uiteindelijk de deur niet naar een veel grotere veebezetting wordt opengezet, met dus alle gevolgen voor het milieu, etc.. In die zin zou o.i. dus alsnog de eerder daartoe opgenomen definitie moeten worden aangehouden.

Art. 3: Agrarische met waarden

¹⁷ Overigens is de provincie dus voornemens de Verordening die over het opstijgen en landen van de kleine luchtvaart gaat, de zogenaamde TUG, te actualiseren.

Wat betreft de agrarische bouwvlakken dient daarbij o.i. altijd te worden uitgegaan van 'maatwerk', mede in acht nemend de effecten van een eventuele uitbreiding op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Wat betreft die eventuele uitbreidingen, ook al is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. daarvan dus geen voorstander, spreekt zij zich nog niet eens zozeer uit tegen een vergroting van de bouwvlakken tot een maximum van 1 ha op basis van de daartoe in de Planregeling opgenomen specifiek opgenomen wijzigingsbevoegdheid (zie in deze ook de 'Planregels', Art. 3.7.1: 'Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken'), tenminste als daarbij dus nadrukkelijk met aanwezige omgevingswaarden wordt rekening gehouden, zoals o.a. een goede landschappelijke inpassing, maar wel indien dat uiteindelijk gepaard gaat met een vergroting van de veebezetting, waartoe dan een aparte afwijkingsbevoegdheid is opgenomen (zie ook de 'Planregels', Art. 3.5.8: 'Afwijken van stikstofdepositie'). O.i. heeft de gangbare landbouw inmiddels haar grenzen bereikt en zou dus veeleer de transitie naar een 'natuurinclusieve landbouw' moeten worden ingezet¹⁸.

30 Teneinde echt een goede landschappelijke inpassing van eventuele uitbreidingen te waarborgen zou daartoe dus bij eventuele omgevingsvergunningen in ieder geval dus ook een landschapsplan/inrichtingsplan verplicht moet worden gesteld, bijvoorbeeld via een daartoe opgenomen 'voorwaardelijke verplichting'.

Perceel Rijsenburgerlaan direct ten noorden RWZI

Overeenkomstig het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' had dit perceel nog de bestemming 'Recreatie' met de doeleindenomschrijving 'volkstuinten' en 'geen dienstwoning' toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is daaraan dan kennelijk de bestemming: 'Agrarisch met waarden' gegeven met voor een gedeelte dan de aanduiding 'volkstuinten' en voor een ander gedeelte ook 'specifieke vorm van agrarisch - bonte teelt 3 (aanduiding: 'sp-bm3')', waardoor daar dus feitelijk de teelt van heesters wordt mogelijk gemaakt (zie in deze ook Art. 3.1, onder a.6).

31 De Stichting Milieuzorg Zeist e.o. maakt zich evenwel wel zorgen om de ontwikkelingen op dit perceel, ook al aangezien het gebied is gelegen in een belangrijke ecologische corridor en als zodanig ook deel uitmaakt van de EHS/het NNN. O.i. zou hier moeten worden voorkomen dat alsnog de realisatie van een dienstwoning wordt mogelijk gemaakt, ook al aangezien er toch sprake lijkt of althans te zijn geweest van een illegale bewoning van de hier voorkomende bestaande gebouwen. In die zin geeft zij er de voorkeur aan dat hier gewoon voor het gehele perceel aan de eerdere aanduiding 'volkstuinten' wordt vastgehouden.

Art. 9: Natuur

Overeenkomstig de voor dit artikel opgenomen doeleindenomschrijving wil met hier kennelijk ook 'agrarisch medegebruik t.b.v. beweiding' toestaan (zie ook het betreffende Art. 9.1: Begripsomschrijving' en dan onder b: 'Agrarisch medegebruik in de vorm beweiding'). Feitelijk maakt deze begripsomschrijving het mogelijk dat overal binnen de bestemming 'Natuur' er beweiding mogelijk wordt gemaakt, terwijl de ervaringen leren dat dat binnen bepaalde biotopen tot zeer negatieve effecten kan leiden (vergelijk ook de ervaring met De Woerd). Voor zover voor een bepaald biotoop vanuit het natuurbeheer nabeweiding (of wellicht beter 'nabegrazing') gewenst wordt geacht, zou daarin ook op een andere wijze kunnen worden voorzien, bijvoorbeeld in afwijking van het daartoe bepaalde in het bestemmingsplan op basis

¹⁸ Zie wat betreft die grenzen o.a. het artikel: 'Planetary boundaries (Rockstrom et al, 2009)' en ook het 'Living Planet report 2016 (WWF, 2016)'.

van een alsnog te overleggen beheerplan. In die zin zou deze bepaling o.i. dus alsnog geschrapt dienen te worden.

Art. 17: Wonen - B3

33 Dit artikel is dan met name opgenomen voor de op het landgoed Broekbergen beoogde bouw van een aantal nieuwe woningen, waarbij dan wel als ‘voorwaardelijke verplichting’ is opgenomen dat de aanwezige bebouwing van de beide carrés ook echt wordt gesloopt (zie ook het daartoe bepaalde in de ‘Planregeling’, Art. 17.3.1: ‘Voorwaardelijke verplichting’). Voor zover dan toch uiteindelijk zou worden ingestemd met de ontwikkelingsmogelijkheden, zoals het voorliggende bestemmingsplan deze voor het landgoed Broekbergen beoogt mogelijk te maken, waar de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zo zal op basis van het voorgaande duidelijk zijn dus geen voorstander van is, dan zou o.i. dus eveneens als ‘voorwaardelijk verplichting’ de restauratie van het gehele landgoed en dus ook de tuin op basis van een daartoe op te stellen inrichtingsplan in de onderhavige bestemmingsplanregeling moeten worden opgenomen.

Art. 29: Waarde - ecologie

34 Dit artikel is met name opgenomen om aan gebieden gelegen binnen het NNN een adequate bescherming van (natuur en landschap) te geven (zie in deze ook de Toelichting’, hoofdstuk 5.6.3: Waarde - Ecologie’), dus overeenkomstig de daarvoor geldende regelgeving zoals deze is verankerd binnen de ‘PRS/PRV 2013 - 2028 (Herijking)’. In die zin zou dus met name in art. 29.4.3 in ieder geval ook naar gegeven regelgeving moeten worden verwezen.

Art. 35: Algemene afwijkingsregels

35 Volgens het bepaalde in Art. 35, lid 7, onder j, wil men zelfs als een (bedrijfs)woning is gelegen binnen de EHS, het NNN een paardenbak toestaan, tenminste indien daardoor geen significante aantasting van de EHS, het NNN plaatsvindt. De Stichting Milieuzorg Zeist is daarvan evenwel geen voorstander, ook al aangezien binnen de EHS, het NNN toch aan de natuur voorrang zou moeten worden gegeven en de ervaring leert dat paardenbakken, etc., daar wel degelijk een bepaalde afbreuk aan kunnen doen (vergelijk ook ervaringen op De Woerd).

3. Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de in het buitengebied van de kern Driebergen voorkomende waarden te beschermen, ook al kan die bescherming op een aantal punten o.i. beter, zoals m.b.t. die van het NNN.

Daarnaast wil men kennelijk toch ook een aantal (nieuwe) ontwikkelingen toestaan. Behalve een mogelijke uitbreiding van de agrarische bouwvlakken, inclusief zo mogelijk de veebezetting, gaat het dan met name ook om bepaalde nieuwe ontwikkelingen, zoals die voor het landgoed Broekbergen.

Gezien de effecten van bepaalde ontwikkelingen op aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie verzoekt de betreffende ontwikkelingen, althans voor zover daar bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. bepaalde bezwaren tegen bestaan, te heroverwegen.

Bijlage 1: Startdocument Plan-MER Buitengebied Driebergen

Gemeentelijke reactie

1. De in de Nota inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Driebergen Buitengebied’ beantwoorde inspraakreacties gaven aanleiding om verschillende wijzigingen aan te brengen. Wij hechten grote waarde aan inspraak en de vele reacties hebben ons doen besluiten onderwerpen te verduidelijken en te wijzigen.

De tijdspanne tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan hield mede verband met de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA' (Overberg, Maarn, Maarsbergen en Amerongen). Er is voor gekozen om deze processen niet parallel te laten lopen, maar separaat. Dit aangezien veel casussen van OMMA overeenkomen met die in 'Driebergen Buitengebied', zodat naar aanleiding van de doorlopen procedure en de zienswijzen op OMMA deze wijzigingen ook meegenomen konden worden in het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

2. Dat is een omissie. In PlanMER paragraaf 1.4 'Stappen in de m.e.r.-procedure' staat: *"Er zijn twee zienswijzen binnengekomen; namelijk van de Provincie Utrecht en van Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden"*. Inderdaad is uw zienswijze verzuimd op te nemen. Dit betreuren wij. Zoals genoemd in dit Startdocument *'worden de zienswijzen zelf niet doorvertaald in een definitief startdocument, maar werken rechtstreeks door in het milieueffectrapport'*. Uw reactie en de antwoorden hierop zijn dus wel verwerkt in de uiteindelijke PlanMER. De beantwoording van uw zienswijze heeft u tevens per brief (d.d 18-12-2014) ontvangen.
3. Ja, op 30 april 2015 en 20 mei 2015 hebben twee bijeenkomsten met de klankbordgroep plaatsgevonden. De eerste bijeenkomst had als doel om op hoofdlijnen te informeren over het plan en het MER. Bij de tweede bijeenkomst stond een discussie centraal. Het concept voorontwerp is besproken met de klankbordgroep, vooruitlopend op het wettelijk vereiste vooroverleg en de ter visie legging van het plan. De klankbordgroep bestond uit de Federatie Groene Heuvelrug, LTO, Natuur en Milieufederatie Utrecht, provincie Utrecht, Utrechts Particulier Grondbezit en de Vereniging Tussen Heuvelrug en Wetering. Tevens waren er ook enkele agrariërs uitgenodigd, die eerder hadden aangegeven aan de klankbordgroep te willen deelnemen.
4. Deze vraag/opmerking omvat de volgende onderdelen:
 - a. De grootte van 1 ha is gebaseerd op de planregels van het bestemmingsplan 'OMMA' dat in 2016 is vastgesteld en een groot deel van ons buitengebied betreft. Door ook voor het buitengebied van Driebergen 1 ha aan te houden wordt een uniforme benadering geborgd. De wijzigingsbevoegdheid van 1 ha is derhalve niet ingegeven door de uitkomst van het MER. Het MER staat geen toename van de depositie toe en dat is dan ook zo in de planregels verwerkt. De uitbreiding tot 1 ha is dus slechts mogelijk als de depositie niet toeneemt.
 - b. Uit het MER blijkt dat een uitbreiding tot 1 ha zonder maatregelen niet mogelijk is. De eis van interne saldering wordt in het bestemmingsplan niet gesteld: de initiatiefnemer mag zijn eigen keuzes maken zolang de emissie niet toeneemt. Het Besluit emissiearme huisvestingssystemen ziet immers zelf erop toe dat verouderde stallen en stalsystemen stilaan uifaseren.
 - c. Bij het bestemmingsplan OMMA is ervoor gekozen uit te gaan van de milieuruimte die de (toen nieuwe) kaders boden. Uit het MER voor OMMA bleek dat binnen het kader van het nieuwe Besluit emissiearme huisvestingssystemen een ontwikkelruimte van 1 ha het maximum haalbare is. Door de ambitie van 1,5 ha te laten varen en uit te gaan van 1 ha werd bereikt dat de kosten voor de agrariërs op het niveau van de wettelijk vereisten bleven liggen. M.a.w. dat er geen extra investeringen van de agrariërs werden verlangd anders dan die waartoe zij al verplicht waren op basis van het genoemde Besluit. Op deze wijze is een goede balans gevonden tussen milieubelang en economisch belang. Deze benadering sluit bij uitstek aan bij de nieuwere benadering van het milieu dat een belangrijke rol gaat spelen in de uitwerking van de Omgevingswet in omgevingsvisie en -plan: niet zozeer het effect van de maatregel maar veeleer de milieuruimte is leidend voor keuzes.

- d. De gemeente streeft naar een juiste balans tussen milieu- en economisch belang. Daarbij wordt voorop gesteld elke toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden voorkomen dient te worden. Verduurzaming van het buitengebied heeft zeer zeker de aandacht van de gemeente. Initiatieven en contacten zijn en worden hiervoor opgestart. Onderdelen die al voldoende uitgewerkt zijn - voor zover zij in een bestemmingsplan thuishoren – zijn in het onderhavige plan opgenomen.
 - e. Voor informatie over het vervallen van de PAS verwijzen wij u naar de Algemene beantwoording 3.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS) van deze nota.
 - f. Het is te betreuren dat bepaalde gecombineerde luchtwassers hun score niet waarmaken. Controle hierop is echter geen zaak van de gemeente. Het is dan ook de minister die heeft ingegrepen.
 - g. Uit de metellingen blijkt dat in de afgelopen twee jaar de veestapel in onze gemeente licht gegroeid is. Het is niet onredelijk om te veronderstellen dat het vrijgeven van de melkquota hier een rol heeft gespeeld bij deze toename. Hoe dan ook leent het bestemmingsplan zich niet voor het regelen van de fosfaatproblematiek.
 - h. De volksgezondheid is natuurlijk een zaak die de gemeente aangaat. Zij zal dan ook zeker in overleg blijven met partijen die hierin kunnen ondersteunen.
5. Zie Algemene beantwoording 2
 - 6.
 7. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
 8. Het landschap rondom Dwarsweg 4 karakteriseert zich door smalle lange percelen (zie rode markering in onderstaande afbeelding). De plannen van de initiatiefnemer beogen een verplaatsing van de bebouwing aan de oostzijde naar het zuidelijke deel van het perceel. Bestaande open zichtlijnen blijven hierdoor beter gewaarborgd en er is sprake van een compact erf. Een landschappelijk inpassingsplan is dus voor de ontwikkelingen op Dwarsweg 4 naar onze mening overbodig.



9. Zie Algemene beantwoording 2
- 10.
11. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

12. De 'Handreiking Paardenhouderij Gelderse Vallei/Utrecht-Oost' is in 2009 opgesteld als hulpmiddel voor gemeenten om hun eigen ruimtelijke beleid op te stellen. Pas wanneer het vertaald is in een bestemmingsplan krijgt het status. In het plangebied komt een aantal paardenhouderijen voor. Daarnaast zijn er zowel bij (niet-)agrarische bedrijven als burgerwoningen, paardenbakken aanwezig. Hiervoor is bij de vaststelling van 'Buitengebied Doorn' een amendement ingediend over paardenbakken bij burgerwoningen. Dit amendement is vervolgens vertaald in de opvolgende bestemmingsplannen buitengebied en dus ook in dit onderwerpbestemmingsplan.
Een verwijzing naar 'Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug' is in deze context niet relevant, aangezien de doelstellingen van die visie alleen nog op hoofdlijnen zijn vastgesteld en er voor het plangebied van dit bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' nog geen praktisch uitvoeringsprogramma is gemaakt. Het Landschapsontwikkelingsplan (2010) is ook een visiedocument en vormt hierdoor dus geen leidraad voor het bestemmingsplan.
13. Alle wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan zijn te vinden in de 'staat van wijzigingen' in de Nota inspraak. Deze zijn zowel afzonderlijk in tekst en verbeelding (indien van toepassing) in zowel de oude als nieuwe situatie opgenomen, zodat de wijzigingen inzichtelijk zijn.
14. Ja, zie Algemene Beantwoording 3.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS).
15. De MER-commissie heeft ons hierop ook geattendeerd. In het addendum op het oorspronkelijke MER-rapport wordt hierop ingegaan. Korthedshalve verwijzen wij hiernaar.
16. Door de KNVvL (Vereniging voor Luchtvaart) is een gedragscode ontwikkeld waarin is opgenomen dat klein vliegverkeer natuurgebieden vermijdt en als het niet anders kan deze op minimaal 1000 ft. overvliegt. Tot het kleine vliegverkeer behoren ook zweefvliegtuigen, zeilvliegtuigen, schermvliegen, snorvliegen en ballonvaren. Verschillende routes van zowel de grote burgerluchtvaart als de kleine burgerluchtvaart gaan over beschermde natuurgebieden. Verkeer van en naar Schiphol heeft in de meeste gevallen al een vlieghoogte van 3000 ft of hoger. De verwachte effecten van het vliegen op die hoogte zijn dusdanig klein dat er geen sprake is van een negatief effect. Voor meer informatie, zie het onderzoek van Bureau Waardenburg bv¹⁹ of van Provincie Flevoland²⁰.
Tevens heeft de Minister van LNV op 7 maart 2018 bevestigd dat het Ministerie van I&W bevoegd is om burgerluchtverkeer boven bepaalde gebieden, zoals natuurgebieden tijdelijk of blijvend te beperken of te verbieden op grond van artikel 5.10, lid 1, Wet luchtvaart²¹.
17. In de regels artikel 3.7.1j & 3.7.2j is opgenomen dat B&W bevoegd zijn de grens van een bouwvlak te verschuiven en/of te vergroten mits *'de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt waarbij eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins.'* Dit betreft uitbreidingen buiten het bouwvlak.
Voor uitbreidingen binnen het bouwvlak is het opnemen van een landschappelijk inrichtingsplan als 'voorwaardelijke verplichting' juridisch en beleidsmatig ongewenst omdat het in principe mogelijk is het complete bestaande bouwvlak vol te bouwen.
18. Mogelijk is in de bestaande situatie sprake van het nog niet voldoen aan de END-normen, dat neemt niet weg dat bij uitbreidingen dit wel het geval kan zijn. Met andere woorden, de situatie verslechtert niet, dus het effect kan neutraal worden geacht. In de Plan-MER staat: *"Er vindt geen emissie plaats van (mest-)stoffen naar het oppervlakte- en grondwater mede door het*

¹⁹ <https://www.buwa.nl/klein-luchtverkeer-natura-2000.html>

²⁰ https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/documenten/gebieden/079/beheerplan/Vliegen_en_N2000_gebieden.pdf

²¹ <https://blogomgevingsrecht.nl/jurisprudentie/de-beperking-van-burgerluchtverkeer-boven-natura-2000-gebieden/>

gebruik van vloestofdichte vloeren bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Verder is aangetoond dat er een afname is van de emissie (zie hoofdstuk 5). In het gebied zal per saldo de (grond)waterkwaliteit dus niet verslechteren door toedoen van verzurende stoffen. Mogelijk neemt het verhard oppervlak toe bij uitbreidingen, hiervoor zijn middels wetgeving voldoende compenserende en mitigerende maatregelen op te leggen (onder meer door het uitvoeren van de verplichte watertoets). Op het gebied van waterkwaliteit en – kwantiteit worden geen negatieve effecten verwacht, onder andere door regelgeving van het provinciale waterplan, het convenant “afkoppelen op de Utrechts Heuvelrug. Het bestemmingsplan neemt voldoende maatregelen om de kwetsbare kwelafhankelijke natuur te beschermen door middel van de aanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwelafhankelijke vegetatie’ en ‘milieuzone – (sub)topgebied’.”

19. In de Plan-MER staat o.a. dat “een uitbreiding van een stal buiten de bebouwde kom niet mogelijk is op een afstand van 25 meter of minder van een geurgevoelig object (zoals een woning). Dit betekent ook dat een bestaande stal die aan vervanging toe is, deze vervanging moet plaatsvinden op een afstand van minimaal 25 meter. Op termijn zullen daarmee steeds minder diervverblijven op minder 25 meter afstand staan en zal het aantal knelpunten afnemen. Een uitbreiding van grondgebonden veehouderij in het plangebied zal dus geen knelpunten opleveren ten aanzien van geur. De uitbreiding van bestaande bedrijven zal plaatsvinden buiten de 25 meter contour. In het plangebied is slechts op zeer beperkte schaal sprake van het houden van dieren waarvoor een geur emissie factor is vastgesteld. Er zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van geur in de huidige situatie. Uitbreidingen zijn alleen mogelijk binnen de grenswaarden in de Wgv. Gezien het beperkte aantal intensieve veehouderijen in het plangebied, en de beperkte omvang van verreweg de meeste van deze dierenverblijfplaatsen, is een aparte berekening van de achtergrond concentratie achterwege gelaten. Onder deze omstandigheden is het vrijwel uitgesloten dat er een ongewenst hoge achtergrondconcentratie kan ontstaan. In de directe omgeving van de desbetreffende bedrijven zal sprake zijn van een toename van de geurhinder. Echter, parallel aan deze lokale ontwikkelingen geldt dat het aantal geurbronnen in het buitengebied elk jaar minder wordt door de eerder genoemde ontwikkelingen in de sector. Per saldo is er dus sprake van een neutraal (0) effect.”

Wat betreft de gezondheid van omwonenden is de volgende passage opgenomen in de Plan-MER: “Gedurende de planperiode zal sprake zijn van een behoorlijke dynamiek in de agrarische sector. Veel van de kleinere bedrijven zullen stoppen. Dat betekent dat veel van de mogelijke bronnen van zoönosen zullen verdwijnen en de afstand tussen de bedrijven toe zal nemen. Tegelijkertijd zal er op de groeiende bedrijven sprake zijn van een toenemende schaalgrootte. In potentie is dat een risicofactor: hoe meer dieren er op een korte afstand bij elkaar zijn, des te groter het risico op een uitbraak. Echter, de schaalvergroting gaat ook samen met een vermindering van het aantal dierbewegingen, vooral omdat er op een moderne (intensieve) veehouderij, steeds vaker sprake is van een zo lang mogelijke keten binnen hetzelfde bedrijf. Daardoor wordt het risico van de introductie van ziektekiemen uit andere bedrijven sterk terug gebracht. Ook geldt dat er van een zich niet ontwikkelend bedrijf geen investeringen verwacht kunnen worden die zich richten op de preventie van het verspreiden van ziektekiemen. Bij het bouwen van nieuwe stallen is er ruimte voor procesgeïntegreerde maatregelen die de kans op verspreiding kunnen verkleinen. Vanwege het grote interne belang om uitbraken te voorkomen is het te verwachten dat, ook zonder regelgeving, moderne bedrijfssystemen de kans op een uitbraak zo ver als mogelijk zullen terugdringen. Het is dus de verwachting dat door de dynamiek in de sector het aantal bronnen af zal nemen, er weliswaar sprake zal zijn van een zekere schaalvergroting op de groeiende bedrijven, maar dat de moderne bedrijfsvoering er zoveel mogelijk op gericht is om het risico van uitbraken te voorkomen.” Geconcludeerd kan dus worden dat het effect ook op het gebied van gezondheid neutraal is.

Het gaat hier om een actualisering van verouderde bestemmingsplannen van een deelgebied van deze gemeente. De transitie naar natuurinclusieve landbouw is een vraagstuk dat opgeworpen moet worden in het kader van de Omgevingswet.

20. Ja, inmiddels is door de commissie voor de MER een toetsingsadvies uitgebracht. Het advies is voor ons aanleiding om het MER-rapport aan te passen zoals door de commissie is gevraagd. Dit wordt in de vorm van een addendum bij het MER-rapport aan de raad ter vaststelling aangeboden.
21. Zie beantwoording bij punt 6.
22. Zie Algemene beantwoording 2
- 23.
24. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
25. Zie Algemene beantwoording 2
- 26.
27. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
28. Zie Algemene beantwoording 2
- 29.
30. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
31. Zie Algemene beantwoording 2
- 32.
33. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
34. Opmerking nemen wij voor kennisgeving aan.
35. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt over het algemeen terughoudend verwezen naar wetgeving, aangezien dit over de jaren waarin het bestemmingsplan geldig is onderhevig kan zijn aan wijzigingen. Dit laat onverlet dat we het huidige beleid van de PRS/PRV en EHS/NNN vertaald hebben in dit bestemmingsplan.
36. In het ontwerpbestemmingsplan is de plangrens met het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' niet juist weergegeven, dit heeft effect op de grens van de bestemming betreffende deze eikenbosschape. De eikenbosschape heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met (landschaps)waarden'. In deze bestemming is voor het kappen van bomen een vergunning nodig. In de bestemming 'Verkeer' is dit niet het geval. Om de eikenbosschape een zekere bescherming te kunnen bieden is de bestemming 'Agrarisch met waarden' een passende bestemming. Wij wijzigen de bestemming 'Verkeer' in 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'half-open landschap' en passen de plangrens aan.
37. Zie Algemene beantwoording 2
- 38.
39. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
40. Wij werken met een 'staat van wijzigingen', waarin de wijzigingen staan aangegeven t.o.v. de vorige fase van het bestemmingsplan. Een overzicht zou dit mogelijk inzichtelijk kunnen maken, maar de complexiteit van de materie leidt er naar onze mening toe dat deze werkwijze toch zijn doel voorbij schiet.
41. Zoals bij de beantwoording van punt 12 is aangegeven, wordt er een gedragscode gehanteerd. Wij zien daarom geen aanleiding om op de verbeelding of in de planregels een regeling op te nemen, nog afgezien van de vraag of wij daartoe het bevoegde orgaan zijn.
42. Voor deze locatie is door de eigenaar een zienswijze ingediend (volgnummer 50 & 52) met het verzoek de bestemming van het perceel te wijzigen in 'Wonen'. Dit verzoek honoreren wij, met dien verstande dat het bouwvlak van de woonbestemming kleiner is dan het bouwvlak van de agrarische bestemming.

43. Bij de plantoetsing van aanvragen voor uitbreiding van veehouderijen wordt ook de grondgebondenheid getoetst. Als gevolg daarvan delen wij de mening niet dat de deur naar een veel grotere veebezetting wordt opengezet als niet kan worden voldaan aan de eis van grondgebondenheid. 2,5 GVE is een richtgetal en geen harde eis. Deze lijn is al ingezet bij bestemmingsplan 'Buitengebied OMMA'.
44. Zie beantwoording bij punt 13.
45. Op het perceel van Rijsenburgselaan 103 staan wij geen dienstwoning toe. Het bestaande gebouw mag alleen gebruikt worden voor opslag. Daarnaast is het onze verantwoordelijkheid om een passende bestemming aan het perceel toe te kennen. Mede gelet op de inspraakreacties en andere ingediende zienswijzen kennen wij de bestemming 'Agrarisch met waarden' toe met aanduiding 'volkstuin 1' en 'bomenteelt 1'. Voor een uitgebreide uitleg verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 59 in deze nota.
46. Om extra te kunnen borgen dat het intensief beweiden van deze percelen niet is toegestaan, veranderen wij de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Natuur' van 'agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding' naar '*extensief agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding*'.
47. Zie Algemene beantwoording 2
- 48.
49. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
50. Zie beantwoording bij punt 23.
51. Paardenbakken binnen het agrarisch bouwvlak worden niet aangeduid, want ook (hogere) bebouwing is op deze locaties toegestaan. Het is immers binnen het bouwvlak. Het uitgangspunt is om paardenbakken in principe te beperken tot de agrarische bouwvlakken. Het oprichten van paardenbakken buiten het agrarisch bouwvlak is aangewezen als een vorm van verboden gebruik. Ook verlichting is niet toegestaan. Het oprichten van een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak is, als gevolg van het aannemen van een amendement bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Doorn' in 2011, onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor is in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (zie artikel 34.7 'Afwijking gebruik als paardenbak' van de regels). In deze gevallen is het van belang dat de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap ingepast wordt, eventueel door de aanleg van afschermende beplanting, bestaande uit van oudsher in de streek voorkomende beplanting, zoals opgenomen in de regels artikel 34.7, lid h t/m j.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding passen wij de plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' aan op de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering;
- Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming van de eikenbosschage op de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering van 'Verkeer' naar 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'half-open landschap';
- Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming van Kloosterlaantje 1A van 'Agrarisch met waarden' met aanduiding 'kwekerij' naar 'Wonen';
- In de regels passen wij in artikel 9.1 'Natuur' onder b de bestemmingsomschrijving aan van '*agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding*' naar '*extensief agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding*'.

4.5 Zienswijze 5 – Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Betreft

Hele plan

Kwalitatieve MRA & (afstands)maatregelen, bescherming oppervlaktewater

Zienswijze

U hebt ons het ontwerpbestemmingsplan Driebergen buitengebied gestuurd. In deze brief ontvangt u onze reactie.

Proces voorafgaand

In september 2015 heeft u ons, op grond van artikel 3.1.1 Bro, het voorontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' toegestuurd met de mogelijkheid om op dit plan te reageren. In onze brief van 23 oktober 2015 hebben wij aangegeven dat wij konden instemmen met de wijze waarop de kwetsbare, kwelafhankelijke natuur wordt beschermd en de andere waterthema's zijn beschreven.

Enkele inspraakreacties verzochten u om naast mestvergisting ook mestverwerking mogelijk te maken. U maakt het, in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, mogelijk om mestvergisting en mestverwerking, uitsluitend ten behoeve van mest van het eigen bedrijf, op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze verruiming van de mogelijkheid voor mestverwerking en recente ervaringen met de ontwikkelingen met deze installaties en bijbehorende technologie geven aanleiding tot het indienen van deze zienswijze.

Onze opmerkingen

De wijze waarop u de inspraakreacties ten aanzien van mestvergisting en mestverwerking in het ontwerpbestemmingsplan verwoordt heeft, is aanleiding voor deze zienswijze.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

In artikel 3.1f is aangegeven dat de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd zijn voor mestvergisting en mestverwerking, uitsluitend ten behoeve van mest van het eigen bedrijf. Hierover willen wij het volgende opmerken:

1. Calamiteiten en falen

Bij bovengrondse mestopslagen van vloeibare mest, mestvergistingsinstallaties en mestverwerkingsinstallaties is sprake van (potentieel) grote hoeveelheden stoffen die in geval van een calamiteit of falen van de opslagvoorziening of installatie mogelijk afstroming van grote hoeveelheden waterbezwaarlijke stoffen kunnen veroorzaken. De ammoniak/ammonium in de mest is zeer toxisch en kan zuurstofdepletie in water veroorzaken. Het is daarom van belang om – indien een bovengrondse mestopslag van vloeibare mest, een mestvergistingsinstallatie of een mestverwerkingsinstallatie in de buurt van een oppervlaktewater komt te liggen - de risico's voor het oppervlaktewater bij falen in kaart te brengen.

In de CIW-Nota 'Integrale aanpak van risico's van onvoorziene lozingen' (verder CIW-Nota genoemd) is een aanpak beschreven voor situaties waarbij sprake is van grote hoeveelheden (potentieel) waterbezwaarlijke stoffen die in geval van een calamiteit of falen van de installatie(s) en opslagen naar het oppervlaktewater en/of een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) kunnen stromen en daar een negatief effect kunnen veroorzaken. De nota is aangewezen als Nederlands

informatiedocument over Beste Beschikbare Technieken (BBT), waarmee bij de vergunningverlening rekening moet worden gehouden. Op grond van de CIW-Nota moet een Milieu Risico Analyse (MRA) uitgevoerd worden als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden.

Omdat bij mestopslagen van vloeibare mest, mestvergistingstanks en mestverwerkingsinstallaties de drempelwaarde vaak wordt overschreden, is het van belang om te toetsen of een kwalitatieve MRA moet worden uitgevoerd. Deze kwalitatieve MRA moet inzichtelijk maken welke mogelijke afstroomroutes er zijn, of aan de stand van de veiligheidstechniek wordt voldaan en wat de eventuele restrisico's zijn.

Daarnaast is het gezien de relatief grote faalkans van belang dat een bovengrondse mestopslag van vloeibare mest op voldoende afstand van een oppervlaktewater ligt en/of dat maatregelen zijn getroffen om uitstroming in oppervlaktewater te voorkomen (effectgerichte maatregelen).

Extra toelichting:

In milieurisicoanalyses wordt gerekend met faalkansen. Voor mestsilo's en mestbassins zijn deze onbekend. Op basis van ervaringen met mestsilo's en mestbassins kan echter wel een inschatting worden gemaakt van de faalkans van bovengrondse mestopslagen van vloeibare mest. Naar schatting zijn er 20.000 bovengrondse mestopslagen van vloeibare mest in Nederland. Er zijn ca. 3 incidenten per jaar (recente voorbeelden Aalten, Baarle Nassau en Noordoostpolder) oftewel de faalkans is 1.5×10^{-4} . In de chemische industrie wordt een faalkans van 5 keer per miljoen jaar (5×10^{-6}) gehanteerd voor atmosferische opslagtanks (bron: Handleiding Bevi versie 3.3, zie bijlage 3B).

Gezien het relatief grote aantal incidenten van recente datum, lijkt het er op dat de regels m.b.t. aanleg en keuring uit het Activiteitenbesluit- en de regeling dan wel uit de omgevingsvergunning niet voldoende worden nageleefd. De incidenten tonen in ieder geval aan dat het noodzakelijk is om risico's in beeld te brengen en maatregelen te nemen om verontreiniging van oppervlaktewater door onvoorziene lozingen te voorkomen. Het lijkt met name van belang om de faalkans terug te brengen. De faalkans zou mogelijk verminderd kunnen worden door betere controle en onderhoud.

1

Wij stellen voor om het volgende artikel op te nemen:

Artikel: bescherming oppervlaktewater

Met het oog op het voorkomen van verontreiniging van het oppervlaktewater liggen bovengrondse mestopslagen van vloeibare mest, mestvergistingsinstallaties en mestverwerkingsinstallaties op voldoende afstand van het oppervlaktewater en/of zijn maatregelen getroffen die directe uitstroming van drijfmest, digestaat en dunne fractie in het oppervlaktewater bij lekkage voorkomen.

2. Afvalwater afkomstig van mestvergistingsinstallaties en mestverwerkingsinstallaties

Afvalwater dat kan vrijkomen bij mestverwerking is de dunne fractie bij het mechanisch scheiden hiervan en condenswater bij het hygiëniseren van dierlijke meststoffen. Daarnaast kan eventueel afvalwater vrijkomen bij het reinigen van een mestverwerkingsinstallatie. Bij toepassen van omgekeerde osmose komt ook afvalwater vrij afkomstig van het reinigen van de membranen.

Het afvalwater afkomstig van het behandelen van dierlijke meststoffen kan worden aangewend als meststof. Dit is de meest doelmatige wijze van 'verwerken' van dit afvalwater. Het is niet noodzakelijk om dit afvalwater te lozen op oppervlaktewater of riolering.

Bij het bewerken van vergistingsgas komt zuur afvalwater vrij (pH van circa 1). Het gaat hier om een klein volume afvalwater dat weer aan het proces kan worden toegevoegd. Omdat het afvalwater zuur is en kan worden hergebruikt in het proces is het niet noodzakelijk om dit afvalwater te lozen op oppervlaktewater of riolering.

2

Wij stellen voor om het volgende artikel op te nemen:

Artikel: bescherming oppervlaktewater, riolering en RWZI

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater wordt afvalwater afkomstig van mestverwerking en het bewerken van vergistingsgas niet geloosd op oppervlaktewater of riolering.

Gemeentelijke reactie

1. Om calamiteiten wat betreft uitstroming op het oppervlaktewater van drijfmest, digestaat en dunne fractie te voorkomen zijn wij met u van mening dat het noodzakelijk is om hiervoor een aparte specifieke gebruiksregel op te nemen.
2. In de Keur (HDSR 2018) is in artikel 9.2 'Lozen op oppervlaktewater' opgenomen dat regels betreffende de waterkwaliteit (bij lozen) van toepassing zijn uit het Besluit lozingen buiten inrichtingen (Blbi) en/of het Activiteitenbesluit. Hiervoor is het dus niet noodzakelijk om extra regels in het bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassing:

In de regels voegen wij aan de specifieke gebruiksregels (artikel 3.4) een extra lid toe:

'Onverminderd het bepaalde in 3.1 voor mestvergistings- en mestverwerkingsinstallaties ten behoeve van mest van het eigen bedrijf moet ter voorkoming van verontreiniging van het oppervlaktewater voldoende afstand in acht worden genomen en/of zijn maatregelen getroffen die directe uitstroming van drijfmest, digestaat en dunne fractie in het oppervlaktewater bij lekkage voorkomen.'

4.6 Zienswijze 6 – Vitens N.V.**Betreft**

Hele plan

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

Zienswijze

Op 13 april 2018 is het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied gepubliceerd. Dit bestemmingsplan geeft aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is gedeeltelijke gelegen in het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtsgebied van Driebergen. In verband hiermee brengen wij graag het onderstaande aandachtspunt naar voren.

1

In de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan worden deze 3 beschermingszones wel genoemd, maar alleen het waterwingebied is opgenomen op de verbeelding en in de planregels. De grondwaterbeschermingszone is wel opgenomen in de planregels, maar ontbreekt op de verbeelding.

2

Ook is in de toelichting niet voldoende duidelijk beschreven welke beperkingen gelden in het grondwaterbeschermingsgebied. Ondanks dat de bestemming van het grondwaterbeschermingsgebied grotendeels natuur betreft, zijn er toch bouwmogelijkheden (o.a. bij de horecabestemming) die een bedreiging kunnen vormen voor de grondwaterwinning, bijvoorbeeld door diepe funderingswerkzaamheden of het aanleggen van bodemenergiesystemen.

In de Provinciale Milieu Verordening (PMV) zijn regels opgenomen die beleid uiteenzetten voor grondwaterbeschermingsgebieden. In paragraaf 4 (artikelen 14 tot en met 18) van de PMV zijn regels opgenomen welke betrekking hebben op activiteiten in de grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast geldt op grond van artikel 4 van de PMV voor eenieder een bijzondere zorgplicht. In zowel de toelichting als de regels wordt niet gerefereerd aan deze artikelen.

Wij verzoeken u daarom het onderstaande tekstvoorstel in het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied op te nemen, zodat duidelijk wordt dat regels uit de PMV van toepassing zijn.

Tekstvoorstel

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtsgebied Driebergen. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV 2013 in art 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden.

Voor het waterwingebied betreft dit onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden, het toepassen van bodemenergiesystemen, het opslaan en vervoeren van stoffen die de grondwaterkwaliteit (kunnen) bedreigen (zoals olie en brandstoffen, afvalstoffen en IBC-bouwstoffen), het aanleggen of gebruiken van parkeergelegenheden voor motorvoertuigen, leidingen, installaties en opslagreservoirs. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk, onder andere voor boorputten van een drinkwaterbedrijf.

Voor het grondwaterbeschermingsgebied betreft dit onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 10 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in zowel het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied als 100-jaarsaandachtsgebied de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Voorstel Verbeelding

3

Het plangebied (zie bijlage (bijlage 2, red.)) is deels gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Wij verzoeken u een 'gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' op te nemen op de verbeelding.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere besluitvorming.

Bijlage 2: Ligging van de beschermingszones van waterwinning Driebergen

Gemeentelijke reactie

1. Het is inderdaad correct dat de 'gebiedsaanduiding milieuzone - waterwingebied' wel opgenomen is op de verbeelding, maar de 'gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' niet. Dit corrigeren wij.
2. Het tekstvoorstel nemen wij in zijn geheel over in paragraaf 2.2.2 van de toelichting, zodat duidelijk wordt dat de regels uit de PMV van toepassing zijn. Het gevolg is dat de bestaande paragraaf 2.2.2 ook deels herschreven wordt.
3. Zie hiervoor de beantwoording bij punt 1.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding nemen wij de 'gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' op;
- In paragraaf 2.2.2. van de toelichting passen we de bestaande teksten aan en nemen wij tevens bovengenoemd tekstvoorstel op.

4.7 Zienswijze 7 – Gasunie Transport Services B.V.

Betreft

Hele plan

Belemmeringenstrook, bouwvlak Hydeparklaan 3, rangorde bij (dubbel)bestemmingen en 'Leiding – Gas'

Zienswijze

Uit een publicatie in de Nederlandse Staatscourant van 12 april 2018, nr. 20301, blijkt dat het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan door u ter inzage is gelegd. Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In het plangebied ligt een gastransportleiding van ons bedrijf.

Verbeelding

Te brede belemmeringenstrook gastransportleiding

- 1 De door u weergegeven belemmeringenstrook (dubbelbestemming "Leiding- Gas") voor de hoofd aardgastransportleiding is te breed. Wettelijk²² is het voldoende om de belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringenstrook terug te brengen tot hierboven genoemde afstand.

²² Artikel 14 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Bouwvlak binnen de belemmeringstrook

2 Wij verzoeken u het bouwvlak gelegen aan Hydeparklaan 3 te Rijsenburg zodanig aan te passen dat dit (voor zover niet bebouwd) buiten de belemmeringenstrook komt te liggen (bijlage 1 (bijlage 3, red.)). Het bestemde bouwvlak is groter dan de huidige (bebouwde) grens van de woning. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen in combinatie met het artikel 'Leiding-Gas' is het in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken in de belemmeringenstrook te realiseren.

Planregels

Opnemen specifieke gebruiksregels

3 Wij verzoeken u artikel 18 zodanig aan te vullen dat:

- het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding, strijdig is met de bestemming;
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten strijdig is met de bestemming.

Wijzigingsbevoegdheid

4 Wij verzoeken u de wijzigingsbevoegdheid in artikel 36 uit te breiden met de volgende bepalingen:

- voordat tot wijziging wordt overgegaan, wordt daar waar de bestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- de wijziging mag geen belemmering vormen uit oogpunt van externe veiligheid.

De wijzigingsbevoegdheid ligt binnen de invloedssfeer (= 1% letaliteitsgrens) van een aardgastransportleiding. Daarmee zijn de bepalingen uit het Bevb van toepassing. Zo is op grond van artikel 14, 2e lid Bevb het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringenstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de belemmeringenstrook. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing. Op dit moment wordt onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van de aardgastransportleiding.

Opnemen van een voorrangsbepaling

5 In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel)bestemmingen. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State²³ dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de gastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Voordat wordt overgegaan tot vaststelling van het onderhavige plan, verzoeken wij u ons de beoogde wijziging(en) voor te leggen. Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

²³ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201304186/1/R4) van 19 februari 2014, rechtsoverwegingen 4.5 en 4.6.

Verder verzoeken wij u om ons in de toekomst te betrekken bij het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Bijlage 3: Bouwvlak binnen de belemmeringenstrook

Gemeentelijke reactie

1. De breedte van de belemmeringenstrook bij de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' was abusievelijk bepaald op 15 meter. De breedte zal worden teruggebracht naar 5 meter aan weerszijde van de hartlijn.
2. De begrenzing van het bouwvlak is gebaseerd op de principes voor vergunningsvrij bouwen. Hierbij hanteren wij een afstand van 5 meter aan de zijkanten van het hoofdgebouw om zo een eventuele aanbouw te kunnen faciliteren. Dit heeft voor de woning Hydeparklaan 3 tot gevolg dat aan de zuidzijde planologisch een aanbouw wordt toegestaan die voor een zeer klein deel doorloopt tot in de belemmeringenstrook van 5 meter. Dit is inderdaad ongewenst en zullen wij herstellen door de bouwstrook in de belemmeringenstrook op te heffen. Tevens hebben we geconstateerd dat het bouw- en bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan nog enige aanpassing behoeft. In onderstaande afbeelding zijn beide elementen verbeeld.



3. De opslag van goederen strijdig met de bestemming is al geregeld in de algemene gebruiksregels (18.4.1 onder g: 'het permanent opslaan van goederen') als zijnde een vorm van verboden gebruik. De voorgestelde specifieke gebruiksregel is derhalve overbodig.

In het gehele plangebied ligt één object binnen de belemmeringenstrook van 5 meter. Dit betreft de al in de zienswijze genoemde woning Hydeparklaan 3. Deze woning is conform het huidige gebruik bestemd. Op de locatie rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats'. In artikel 35.1 ('Wijziging landgoed en buitenplaats') is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingen op een landgoed of buitenplaats en gelegen binnen bouwvlakken (eventueel) te wijzigen in bijvoorbeeld een museum, hotel, kinderopvanglocatie of i.d. Een eventuele bestemmingswijziging op deze locatie stimuleert een extra afweging. Om deze reden ondersteunen wij de zienswijze om een specifieke gebruiksregel in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' op te nemen dat het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen strijdig is met de bestemming, indien een kwetsbaar object wordt toegelaten.

4. Het vooraf inwinnen van advies bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aanbevelenswaardig. De voorgestelde wijzigingen nemen wij op in artikel 35 van de wijzigingsbevoegdheid.
5. Het aangeven van een onderlinge rangorde is overbodig wanneer in de planregels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is bepaald dat op de gronden waaraan de dubbelbestemming is toegekend uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van de leidingen. Hiermee is tot uitdrukking gebracht dat deze dubbelbestemming voorrang heeft boven andere bestemmingen, omdat indien de bouwwerken niet ten dienste staan van leidingen deze niet mogen worden opgericht²⁴.
6. Op grond van artikel 3.1.1 Bro bent u bij het vooroverleg betrokken. In een begeleidend emailbericht is destijds gevraagd om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Dat is vervolgens ook door de Gasunie gedaan. Deze opmerking nemen we voor kennisgeving aan.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding brengen wij de breedte van de belemmeringenstrook behorende bij de bestemming 'Leiding - Gas' terug naar 5 meter aan weerszijde van de hartlijn;
- Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan de zuidzijde van Hydeparklaan 3 zodanig aan dat deze buiten de belemmeringenstrook van 5 meter komt te liggen;
- Op de verbeelding passen wij het bouw- en bestemmingsvlak aan, met als gevolg dat een deel van het bestemmingsvlak de bestemming 'Natuur' krijgt;
- In de regels nemen wij in de dubbelbestemming artikel 17 'Leiding-Gas' een specifieke gebruiksregel (artikel 17.5) op die luidt als volgt: *'voor het in artikel 17, lid 1 bedoelde gebruik geldt de volgende gebruiksbepaling: het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten, is strijdig met de bestemming'*;
- In de regels vullen wij de wijzigingsbevoegdheden in artikel 35.1.1 (Wijziging gebruik naar wonen) en artikel 35.1.2 (Wijziging gebruik naar overige functies) aan met de volgende bepalingen:
'(...) mits,
 - daar waar de bestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaatsen' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas', schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - de wijziging mag geen belemmering vormen uit oogpunt van externe veiligheid.'

²⁴ Zie uitspraak van de Raad van State m.t.b. bestemmingsplan Buitengebied OMMA (zaaknummer 201607156/1/R2).

4.8 Zienswijze 8 – Akkerweg 7

Betreft

Akkerweg 7, Driebergen-Rijsenburg

Aanpassen bestemming en vergroten bouwvlak

Zienswijze

Middels deze brief dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals deze nu ter inzage ligt.

- 1 In voorontwerp heeft de locatie Akkerweg 7 de bestemming Wonen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit omgezet naar de bestemming Bedrijf. Is combinatie van de bestemming Wonen en de bestemming Bedrijf mogelijk aangezien er nu categorie 2 bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Zie bijgevoegde schets (bijlage 4, red.) voor perceelsverdeling.
- 2 Tevens zou ik graag het bouwvlak willen vergroten aan de achterzijde, in verband met een voorgenomen uitbreiding van 30%.

Bijlage 4: Perceelsverdeling

Gemeentelijke reactie

1. Tijdens de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan heeft u aangegeven dat abusievelijk de bestemming van het perceel van de inspreker is gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit komt inderdaad niet overeen met de huidige situatie, ter plaatse is nog steeds een bedrijf gevestigd. Het verzoek van de inspreker is om bestemming voor het eigen perceel te wijzigen in 'Bedrijf' zodat de bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst uitgeoefend kunnen worden.

Wij hebben hiermee ingestemd om zo de bestaande rechten te respecteren. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Het voorgaande houdt in dat wij nu geen aanleiding zien om de bestemming te wijzigingen in deels 'Wonen' en deels 'Bedrijf'. De situatie ter plaatse is onlosmakelijk met elkaar verbonden en de woning en het bedrijf zijn van dezelfde eigenaar.

2. Uw verzoek om de bedrijfsbestemming te vergroten ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is al ingewilligd in het ontwerpbestemmingsplan. Een verdere vergroting is niet wenselijk en ook niet noodzakelijk om de in de regels toegestane uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven t.w. 20% ofwel in uw situatie ca. 30 m² te kunnen realiseren.

Wel hebben wij geconstateerd dat bij het systeem van de bestemming 'Bedrijf' de aanwezige bedrijfswoning moeten worden aangeduid op de verbeelding. Dat is verzuimd in het ontwerpbestemmingsplan en dat verzuim herstellen wij.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet, maar we passen wel ambtshalve het volgende aan:

- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'bedrijfswoning' op.

4.9 Zienswijze 9 – Akkerweg 11 (indiener: Akkerweg 7)

Betreft

Akkerweg 11, Driebergen-Rijsenburg
Verwijderen perceel uit bestemmingsplan

Zienswijze

Middels deze brief dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals deze nu ter inzage ligt.

Is het mogelijk om het perceel Akkerweg 11 (nabij kwekerij) uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied te houden zodat toekomstige ontwikkelingen verder uitgewerkt zouden kunnen worden? Omdat een bredere bestemming gewenst zou zijn, t.w. de bestemmingen Recreatief, Maatschappelijk en Scholingsdoeleinden. Dit voldoet aan een daadwerkelijke aantoonbare behoefte in Driebergen.

Gemeentelijke reactie

Op meerdere locaties in het buitengebied is of kan sprake zijn van toekomstige ontwikkelingen. Als deze toekomstige ontwikkelingen concreet, in ruimtelijke zin acceptabel en financieel uitvoerbaar zijn dan kunnen deze worden meegenomen in dit bestemmingsplan danwel dat de aanvrager dan een postzegelbestemmingsplan verkiest.

Indien er geen ruimtelijk aanvaardbaar plan is kiezen wij ervoor om de bestaande legale situatie in het bestemmingsplan op te nemen, zodat we een zo actueel mogelijk bestemmingplan kunnen nastreven.

Met een 'concreet, in ruimtelijke zin acceptabel en financieel uitvoerbaar plan' bedoelen wij een ruimtelijke onderbouwing van het plan waarbij volgens het gemeentebestuur sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en waarnaast het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd. Hiervan is in dit stadium geen sprake zodat wij er voor kiezen om de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan van 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'volkstuin' te handhaven.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4.10 Zienswijze 10 – Akkerweg 11

Betreft

Akkerweg 11, Driebergen-Rijsenburg
Bedrijfswoning, bestemmingsgrenzen, locatie bouwvlak en adressering

Zienswijze

Namens opdrachtgever, ..., wil ik een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen, zoals dat ter inzage ligt tot en met 24 mei 2018.

Bedrijfssituatie

In 2008 is tussen uw gemeente en opdrachtgever een overeenkomst tot stand gekomen waarbij verplaatsing van het bedrijf naar Akkerweg 11 in Driebergen plaatsvinden, om de woningbouwontwikkeling Lange Dreef (De Groene Tuinen) te kunnen realiseren. In 2013 werd

het daartoe specifieke opgestelde bestemmingsplan 'boomkwekerij nabij Akkerweg 9' onherroepelijk. Inmiddels is opdrachtgever al diverse jaren gevestigd op deze nieuwe locatie, inmiddels bestaande uit een kwekerij met bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen en teeltgronden.

Bedrijfswoning

Bij de opstart op deze nieuwe locatie was geen teeltmateriaal beschikbaar, vanwege de periode tussen het vertrek op de oorspronkelijke situatie en het kunnen starten op de nieuwe locatie. Dit werd veroorzaakt door tijdrovende gerechtelijke procedures buiten toedoen van opdrachtgever om. Dit betekende dat het teeltplan volledig vanaf de grond af opnieuw opgebouwd moest worden. Eerst werd dus geïnvesteerd in plantmateriaal, het geschikt maken van de gronden, het bouwen van bedrijfsgebouwen, bestaande uit kasruimte, een werkruimte en opslag-/stallingsruimte.

Uw gemeente was van mening dat de ruimtelijke procedure voor bedrijfsverplaatsing eenvoudiger kon worden voltooid als dat de bedrijfswoning pas kon worden gerealiseerd na verlening van een binnenplanse ontheffing waarin de noodzaak zou worden aangetoond. Opdrachtgever heeft op uw verzoek hiermee ingestemd. Deze procedure is gestart in augustus 2014. Op 14 oktober 2016 heeft een agrarische beoordelingscommissie geoordeeld dat er een noodzaak is. Uw college heeft in december 2016 een positief besluit genomen op het principeverzoek.

Ondertussen kwam het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied ter inzage in oktober 2015. Daarbij werd een bedrijfswoning zonder beperking toegestaan op het bouwvlak. Voor opdrachtgever was er dus geen reden een inspraak te doen op dit punt. Tot grote verbazing en teleurstelling ontdekt opdrachtgever nu dat uw gemeente in het ontwerpplan de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opneemt.

1

Hiermee wordt de binnenplanse mogelijkheid, die inmiddels was aangetoond van tafel geveegd en zelfs uit het gehele bestemmingsplan, zodat opdrachtgever geconfronteerd zou worden met een kostbare en tijdrovende buitenplanse procedure om alsnog de bedrijfswoning te mogen realiseren. Dit bevreemde te meer omdat opdrachtgever juist in januari 2018 formeel de procedure was gestart voor de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen.

Omdat opdrachtgever dit besluit niet kan begrijpen heeft hij ondertussen contact gezocht met uw gemeente. Eerst in een telefonisch overleg en later in een mondeling overleg is aan opdrachtgever door uw gemeente te kennen gegeven dat het wegbestemmen van een mogelijkheid voor een bedrijfswoning uit het gehele bestemmingsplan niet de bedoeling is, nu er juist een positief collegebesluit ligt voor realisatie. Opdrachtgever gaat er dan ook van uit dat het positieve collegebesluit wordt gerespecteerd en (bij recht) een bedrijfswoning wordt toegekend zoals ook opgenomen in het voorontwerpplan. In deze vraagt hij de uitdrukkelijke medewerking van uw gemeenteraad om het college te houden aan eerdere afspraken.

Bestemmingsgrenzen

In de overeenkomst tussen uw gemeente en opdrachtgever is destijds bepaald dat opdrachtgever de beschikking zou krijgen over 2 hectare grond. Na uitmeting bleek dat de oppervlakte 1.99.44 hectare bedroeg, zodat nog 56 ca zou worden geleverd. Dit is ook gebeurd. Op dat moment was de kwekerij al gedeeltelijk opgestart en ingericht, op basis van een door uw gemeente uitgezette situatie.

2

In de akte van levering van 2008 is bepaald dat het verschil in geconstateerde oppervlakte uiterlijk binnen drie maanden geleverd zou worden. Dit deel van de akte voeg ik bij deze zienswijze. Echter, de inmeting en uitgifte vond pas plaats in 2011, waardoor nu zichtbaar is dat de bestemmingsgrens als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'boomkwekerij nabij Akkerweg 9' afwijkt van de daadwerkelijke situatie. Een smalle strook grond aan de noordwestelijke zijde waar verharding door opdrachtgever is aangebracht ten behoeve van de laad- en losvoorziening van bedrijfsmiddelen alsmede ten behoeve van parkeren, valt nu buiten de bestemmingsgrens, terwijl dit wel eigendom is. Dit bewijs voeg ik ook bij de zienswijze. Opdrachtgever verzoekt u dan ook om de daadwerkelijke grenzen te hanteren als bestemmingsgrenzen, waardoor deze een aantal meters dienen te verschuiven. Op de bijgevoegde luchtfoto (bijlage 5, red.) is dit nader voor u inzichtelijk gemaakt. Dit om een eerder afgesproken situatie, die door uw gemeente pas enkele jaren in plaats van maanden later werd uitgemeten alsnog planologisch-juridisch correct met elkaar geregeld te hebben.

Bouwvlakgrenzen

3

Het agrarische bouwvlak is op circa 10 meter van de bestemmingsgrens aan de noordwestzijde gelegen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'boomkwekerij nabij Akkerweg 9' is opdrachtgever uitgegaan van de situatie als hierboven omschreven en uitgemeten door uw gemeente. Daardoor staan de bedrijfsgebouwen nu op enkele meters van de bouwvlakgrens, in plaats van de correct gemeten afstand tot de eigendomsgrens.

Juist door deze ontstane situatie, buiten toedoen van opdrachtgever om, werd hij enkele maanden geleden hierdoor hard geconfronteerd toen een aanvraag om omgevingsvergunning bouwen voor de bedrijfswoning bij uw gemeente was ingediend. Welstand was reeds akkoord toen uw gemeente opmerkte dat de woning niet in het bouwvlak paste met de aanvraag zoals deze nu was ingediend.

Een andere positie was echter niet mogelijk, omdat het vigerende bestemmingsplan expliciet bepaald dat de bedrijfswoning vóór de bedrijfsgebouwen moet komen. Deze regel maakt het dus dat opdrachtgever niet eenvoudig zijn bouwplan kon aanpassen. Dit omdat anders een woning met een diepte van amper 4,5 meter zou ontstaan, hetgeen uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is, maar ook niet voor opdrachtgever zelf. Dit omdat hij dat vanuit een deel van de woning direct tegen de aangrenzende kas zou uitkijken, nauwelijks daglicht zou ervaren en geen bezoekers of transporteurs op eigen bedrijfserf ziet aankomen. Het feit dat de woning voor de bedrijfsgebouwen moet komen onderschrijft opdrachtgever ook wel, net als het gemeentelijk welstandsbeleid welke stuurt op een woning als entree van een bouwvlak.

In overleg met uw gemeente is deze officiële aanvraag nu aangehouden tot een afgesproken moment na vaststelling van dit bestemmingsplan Buitengebied. Nog afgezien van de opnieuw zeer onwenselijke ontstane vertraging voor opdrachtgever, betekent dit ook dat deze correctie nu alsnog gemaakt moet worden. Concreet verzoekt opdrachtgever dan ook de bouwvlakgrens tenminste 8 meter naar voren te leggen. Daarmee is het mogelijk om de bedrijfswoning alsnog voor het bedrijfsgebouw te plaatsen.

Gezien de afstand tot omliggende woningen leidt deze verschuiving niet tot een grotere inbreuk op privacy of andere beperkingen. Ten aanzien van de tegenoverliggende woningen aan de Akkerweg wordt de afstand verkleind van circa 100 meter naar 92 meter, zodat dit geen effect heeft op de belevingswaarde qua volume. De bedrijfswoning is in de aanvraag beoogd op een

plaats in de directe nabijheid van het bedrijfsgebouw, zodat van een compacte bouwstijl sprake blijft en groene doorzichten voor deze omwonenden zo veel mogelijk onaangetast blijven. De reeds aanwezige fustruimte met opslag van leeg fust zal ook niet langer zichtbaar zijn, maar juist een passende woning. Opdrachtgever bereikt met deze positie ook dat de afstand tussen woning en werkruimte tot een minimum beperkt blijft.

Verzocht wordt om de bouwvlakgrens op te schuiven in noordwestelijke richting over ten minste 8 meter. Ter compensatie kan het agrarische bouwvlak aan de noordoostzijde over een gelijkwaardige oppervlakte verkleind worden. Ter verduidelijking is deze situatie indicatief (niet op schaal) aangegeven in de bijgevoegde bijlage (bijlage 5, red.).

Adressering

4 Hoewel opdrachtgever noodgedwongen tot heden nog het correspondentieadres aan de Meenkselaan 5 voert, zou het prettig zijn als uw gemeente de naamstelling 'nabij Akkerweg 9' vanaf heden zou benoemen als Akkerweg 11. De huisnummertoekenning is al jaren een feit en het bedrijf is dus hier gevestigd.

Tot slot

Opdrachtgever verzoekt u de bovengenoemde zienswijzen te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Deze zienswijze is op 24 mei 2018 volgens de aangegeven wijze digitaal ingediend bij uw gemeente. Wilt u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk bevestigen? Mochten er nog vragen zijn, dan zijn opdrachtgever en ik altijd bereid tot nader overleg.

Bijlage 5: uitsnede plankaart Akkerweg 11 (niet op schaal) incl. gewenste wijziging, akte van levering en meetrapport

Gemeentelijke reactie

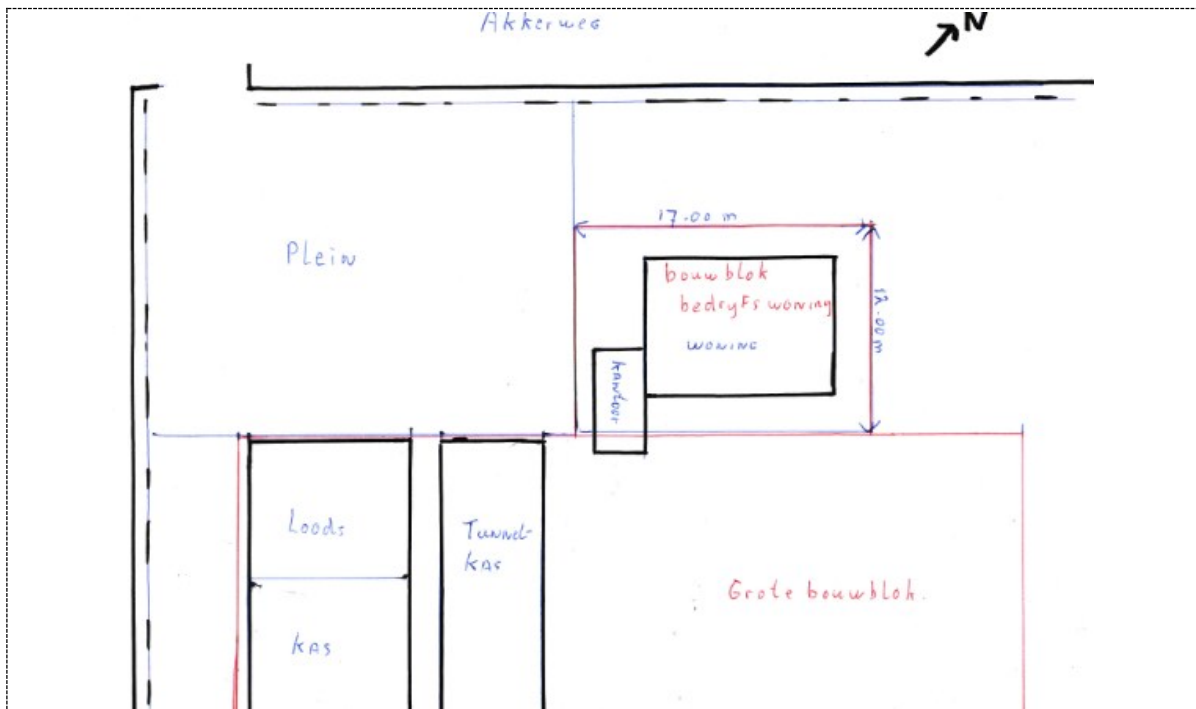
1. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen zodat hiermee het vigerende postzegelbestemmingsplan 'Boomkwekerij nabij Akkerweg 9' integraal is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Echter in de afgelopen periode is er een positief advies uitgebracht door de (onafhankelijke) Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen²⁵ voor de bouw van een bedrijfswoning. Dit advies hebben wij overgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan had dit advies in ogenschouw genomen moeten worden, hetgeen helaas niet gebeurd is. Zie hiervoor verder de beantwoording onder punt 3.
2. Voor de bepaling van de bestemmingsgrens is uitgegaan van de grens zoals in het plan 'Boomkwekerij nabij Akkerweg 9'. Deze blijkt nadien te zijn gewijzigd, zoals uit uw stukken blijkt. Wij zullen de bestemmingsgrens overeenkomstig de nieuwe eigendomsgrens aanpassen.
3. Gebleken is dat de te bouwen woning met de verharde toegang (zoals deze door u wordt voorgesteld) nu niet meer in het oorspronkelijke bouwvlak past, zodat hier toch sprake is van

²⁵ De AAB adviseert over agrarische en daaraan verwante bedrijven. Dit kan gaan over bouwaanvragen, zoals bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en andere bouwwerken, en over aanleg-vergunningen. Daarnaast adviseert de Adviescommissie over toe te kennen bestemmingen (Intensieve veehouderij, glastuinbouw, grondgebonden, al dan niet agrarisch), over het al dan niet toekennen van een bouwblok en of een bedrijfsvoering nog past bij de bestemming. De AAB verschaft de gemeente inzicht in de feitelijke bedrijfsvoering en de ingediende plannen. Met de beoordeling van de AAB kan een goed gemotiveerd besluit genomen worden. (Bron: http://www.sabbrabant.nl/aab_object_upload//att/a30c79b5367f60a5880f86e6e537d897_jaaroverzicht_AAB_2011.pdf)

een gewijzigde situatie. Tegen het enigszins verschuiven van het bouwvlak bestaat geen bezwaar, hierdoor zullen wij dit conform de door u bijgevoegde tekening in het bestemmingsplan opnemen. In ruil daarvoor wordt voorgesteld om het bouwvlak aan de noord-oostzijde te verkleinen. Wij kunnen instemmen met uw voorstel, met dien verstande dat wij van oordeel zijn dat een verdere verkleining van bouwvlak uit landschappelijk oogpunt moet plaatsvinden onder gelijktijdige verhoging van het bebouwingspercentage. Van het (bouw) perceel van 3600 m² mag 35% worden bebouwd, hetgeen neerkomt op ca. 1260 m². Het nieuwe bouwvlak zal aan de noord-oostzijde met 15x60= 900 m² worden verkleind en aan de noordzijde vergroot met 200 m² voor de bouw van de woning. Per saldo wordt het bouwvlak 2900 m² groot. Bij een maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing van 1260 m² hoort een bebouwingspercentage van 44%. Op dit moment is overigens ca. 420 m² aan bebouwing aanwezig.

In het bestemmingsplan 'Boomkwekerij nabij Akkerweg 9' is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de op te richten bedrijfswoning vóór de bedrijfsgebouwen gesitueerd moet worden (zie 3.2.2d van de regels van dat bestemmingsplan): *'de positionering van de bedrijfswoning in het bouwvlak dient ten opzichte van de Akkerweg voor de bedrijfsgebouwen plaats te vinden en de positionering van de bedrijfsgebouwen dient met de lengte haaks op de Akkerweg plaats te vinden'*. Om een en ander in dit bestemmingsplan te effectueren, handhaven wij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' voor het overgrote deel van het bouwperceel zijnde in totaal 2700 m². De aanduiding geldt niet voor de noordwestelijke deel van het (nieuwe) bouwvlak ter grootte van 200 m², zodat het rechtens wordt toegestaan om dit deel van het bouwvlak met de beoogde bedrijfswoning te bebouwen.

Indiener van de zienswijze heeft tijdens de beeldvormende vergadering verzocht om de bedrijfswoning bij de kwekerij op een andere wijze te situeren dan opgenomen in voorliggende bestemmingsplan ten tijde van de vaststelling. Tegen die situering hebben wij geen bezwaar, omdat het zicht op het achtergelegen gebied niet verder wordt bewerkt en de afstand t.o.v. woningen van derden wordt vergroot. Om op de andere locatie de woning mogelijk te maken dient de begrenzing van het bouwvlak en de aanduiding 'bedrijfswoning – uitgesloten' te worden aangepast (deze wordt iets naar het zuiden verplaatst). De afmeting van het deel van het bouwvlak waar de bedrijfswoning kan komen, wordt nu 17 x 12 meter (204 m²). Overeenkomstig onderstaande ingediende schets:



4. Het klopt inderdaad dat de huisnummertoekenning al heeft plaatsgevonden. Wij zullen vanaf heden het adres Akkerweg 11 gebruiken.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding passen wij de bestemmingsgrens aan conform de aangeleverde kadastrale tekening;
- Op de verbeelding passen wij het bouwvlak in noordwestelijke richting met 204 m² aan overeenkomstig bovenstaande tekening;
- Op de verbeelding verkleinen wij het agrarisch bouwvlak in noordoostelijke richting met 15x60 m²;
- Op de verbeelding wijzigen wij het bebouwingspercentage van 35% naar 44%;
- Op de verbeelding handhaven wij de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op een kleiner bouwvlak van 2700 m²;
- In de regels artikel 3.2.1 'Agrarisch met waarden' onder b voegen we toe de zinssnede: *'tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven'*;
- In de nota, regels en toelichting veranderen wij een eventuele locatieverwijzing 'nabij Akkerweg 9' vanaf heden in 'Akkerweg 11', behalve daar waar dit verwijst naar het bestemmingsplan 'Boomkwekerij nabij Akkerweg 9'.

4.11 Zienswijze 11 – Akkerweg 11 (indiener: Akkerweg 74)

Betreft

Akkerweg 11, Driebergen-Rijsenburg
Bezwaar oprichten bedrijfswoning

Zienswijze

Ondergetekende heeft ernstig bezwaar tegen de oprichting van deze bedrijfswoning.

Het gemeentelijk bestemmingsplan noemt voorwaarden voor de oprichting ervan: bedrijfseconomische noodzaak of om reden van veiligheid.

1

De vraag is of de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht opeisen dat op grond hiervan er een redelijk belang is om op het perceel te wonen. Dit is niet het geval:

1. Continue aanwezigheid is niet nodig om het bedrijfsresultaat te behalen. Er is geen reden voor toezicht door een verhoogde kans op calamiteiten. Het extensieve bedrijf verzorgt de teelt van heideplanten vooral voor de groothandel.
2. De aanvoer van materialen en de afvoer van producten vindt op normale werktijden plaats, er is geen 24 uren activiteit. Wonen op het bedrijf is voor de bedrijfsvoering niet nodig.
3. Voor de continuering van de bedrijfsprocessen is er de beschikking over een volautomatische en op afstand te bedienen beregeningsinstallatie. Er is geen dagelijks toezicht nodig.
4. De bedrijfsvoering wordt al sinds de oprichting van het bedrijf op afstand gedaan. De eigenaar woont op loop- of fietsafstand van zijn bedrijf.
5. Er zijn op dit moment geen rapporten over vandalisme of vernieling. Mochten in de toekomst preventieve veiligheidsmaatregelen nodig blijken, zijn moderne adequate beveiligingsmiddelen beschikbaar.
6. Alternatieve huisvestingsmogelijkheden zijn ongebruikt gelaten: de eigenaar is meerdere malen in de gelegenheid geweest om een burgerwoning in de directe omgeving van zijn bedrijf te verwerven. Het zijn woningen op de Akkerweg zelf, op afstand van minder dan 100 meter en met volledig zicht op de bedrijfsactiviteiten.
7. Is er voldoende zekerheid over de continuering van de bedrijfsvoering? Het is denkbeeldig dat een opgerichte bedrijfswoning snel tot een burgerwoning leidt.

2

Tevens is relevant dat de voorgenomen plaats van de bedrijfswoning in strijd is met het herzieningsbesluit Boomkwekerij nabij Akkerweg 9 (IDNI: NL. IMRO.1581.bpDBGakkerweg-va01.dgn) van 18 augustus 2011.

In dit besluit is de plaats van een eventuele bedrijfswoning onder voorwaarden vastgesteld. Besluit 3 in paragraaf 3.3.2. stelt: "..... dat de positionering van de bedrijfswoning in het bouwvlak ten opzichte van de Akkerweg, vóór de bedrijfsgebouwen dient plaats te vinden.....". (bijlage 6, red.)

Het plan met de positie van deze bedrijfswoning op het bouwvlak voldoet niet aan de bovengenoemde noodzakelijke voorwaarde. De bedrijfswoning wordt geprognoseerd in de open ruimte. Dit is in strijd met het genoemde herzieningsbesluit. Een schets van de situatie is bijgevoegd. (bijlage 7, red.).

Samenvatting. Nut en noodzaak van een bedrijfswoning voor een doelmatige bedrijfsvoering is niet aangetoond. De locatie van de bedrijfswoning voldoet niet aan de eisen die het wijzigingsbesluit bestemmingsplan Boomkwekerij eraan stelt.

Bijlage 6: Herzieningsbesluit gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Boomkwekerij nabij Akkerweg 9 d.d. 18 augustus 2011

Bijlage 7: Schets voorgenomen positionering van de bedrijfswoning

Gemeentelijke reactie

1. Het besluit om een bedrijfswoning toe te staan is gebaseerd op het advies van de (onafhankelijke) Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen²⁶ (d.d. 13 oktober 2016). Hierin staat: *‘Bij de beoordeling van het reële belang van de ondernemer om bij zijn bedrijf te wonen wordt de algehele bedrijfsvoering in ogenschouw genomen. Naast de teeltgerelateerde werkzaamheden, zoals gewassencontrole, beregening, gewasbescherming en andere werkzaamheden, vloeit het belang om op de bedrijfslocatie woonachtig te zijn voort uit een breder palet aan factoren. Genoemd kunnen worden de preventie van diefstal, de aanwezigheid op het bedrijf ook buiten de gebruikelijke werktijden voor leveranciers en afnemers, het algeheel toezicht op de bedrijfslocatie en de verwevenheid tussen bedrijf en privé bij de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden. Vooraanstaande in overweging nemende is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat het, gelet op de behoefte aan toezicht op de algehele bedrijfsvoering annex bedrijfslocatie en gelet op de monitoring van de teelt op een veelheid aan momenten diffuus verspreid over de tijd, voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is om ter plaatse woonachtig te zijn.’* Wij hebben dit advies overgenomen.
2. De voorgenomen locatie van de bedrijfswoning is naar onze mening niet in strijd met het bestemmingsplan ‘Boomkwekerij nabij Akkerweg 9’, aangezien in artikel 3.2.2d van de regels van dat bestemmingsplan staat dat: *‘de positionering van de bedrijfswoning in het bouwvlak dient ten opzichte van de Akkerweg voor de bedrijfsgebouwen plaats te vinden en de positionering van de bedrijfsgebouwen dient met de lengte haaks op de Akkerweg plaats te vinden’*. De voorgestelde positionering van de woning is in de toelichting van het genoemde bestemmingsplan opgenomen. Als gevolg van het positieve advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen verwijderen wij de aanduiding ‘-bw’ (bedrijfswoning uitgesloten) van de verbeelding voor zover dit betreft een ca. 200 m² groot deel van het aangepaste bouwvlak. Voor de overige 2700 m² van het (verkleinde) bouwvlak blijft de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ gehandhaafd. Voor een meer uitgebreide overweging, de aanpassing van het bouwvlak in noordwestelijke en in noordoostelijke richting, alsmede de verkleining van het bouwvlak onder gelijktijdige verhoging van het bebouwingspercentage willen wij u graag verwijzen naar zienswijze 10 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet. Als gevolg van de overwegingen en conclusies zoals verwoord in zienswijze nr. 10 leidt het tot aanpassingen in het bestemmingsplan, zoals het toestaan en de positionering van de bedrijfswoning. Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze nr. 10.

4.12 Zienswijze 12 - Akkerweg 19

Betreft

Akkerweg 19, Driebergen-Rijsenburg

Vorm bouwvlak bepaling en vergroten bouwvlak

Zienswijze

Bezwaren/zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

²⁶ Zie voetnoot 25 voor meer informatie over deze onafhankelijke commissie.

- ingetekend bouwvlak voor Akkerweg 19 niet in verhouding tot vergelijkbare situaties

Het ingetekende bouwvlak op mijn locatie Akkerweg 19 lijkt 17x12mtr te zijn.

Dit is gemeten op uw website met de aanwezige meet functie (zie bijlage I (bijlage 8, red.))

Hier (geldt) gaat gelden de bestemming:

“enkelbestemming: Wonen-B1 (nieuwbouw inh. max 600m³)” (zie bijlage II (bijlage 9, red.))

Op nabij gelegen locatie Akkerweg 15 (zie bijlage I (bijlage 6, red.)) is een bouwvlak ingetekend van 24.5x17mtr

Ook hier (geldt) gaat gelden de bestemming:

“enkelbestemming: Wonen-B1 (nieuwbouw inh. max 600m³)” (zie bijlage II (bijlage 9, red.))

Op nabij gelegen locatie Akkerweg 13A (zie bijlage I) is een bouwvlak ingetekend van 22x21mtr

Ook hier (geldt) gaat gelden de bestemming:

“enkelbestemming: Wonen-B1 (nieuwbouw inh. max 600m³)” (zie bijlage II (bijlage 9, red.))

Het komt op mij over dat de opsteller van het ontwerp bestemmingsplan, om de bestaande bebouwing, een rand van 5 meter heeft gelegd waar de woning 5 meter naar toe mag worden verschoven.

Dit verschuiven van de woning van 5 meter dat in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, lijkt hiermee te zijn vervangen, daar deze regel in het ontwerp BP is verdwenen.

Deze vorm van bouwvlak bepaling is op zijn minst opmerkelijk, omdat een ieder gehouden is aan de inhoud van het BP maar met een verschillend toebedeeld bouwvlak, dat in mijn geval niet in verhouding staat tot vergelijkbare percelen met gelijke bestemming.

Het feit dat perceel Akkerweg 19 een groter bouwvlak aankan, in combinatie met de grotere bouwvlakken bij de burens zoals hierboven geschetst, met een zelfde of kleiner perceel oppervlak en een gelijke bestemming doet mij u verzoeken tot vergroting van het ingetekende bouwvlak voor Akkerweg 19.

Beoogd wordt eenzelfde bouwvlak als bij Akkerweg 15 van 24x17 meter daar het hier om een vergelijkbare perceelgrootte gaat, terwijl de perceel breedte, waar dit bouwvlak gesitueerd is 10 meter **smaller is** dan dat van Akkerweg 19.

Voor de locatie Akkerweg 19 is het van belang dat het bouwvlak ruimte biedt zodat bij nieuwbouw het gebouw zoals bestaand “laag kan blijven”.

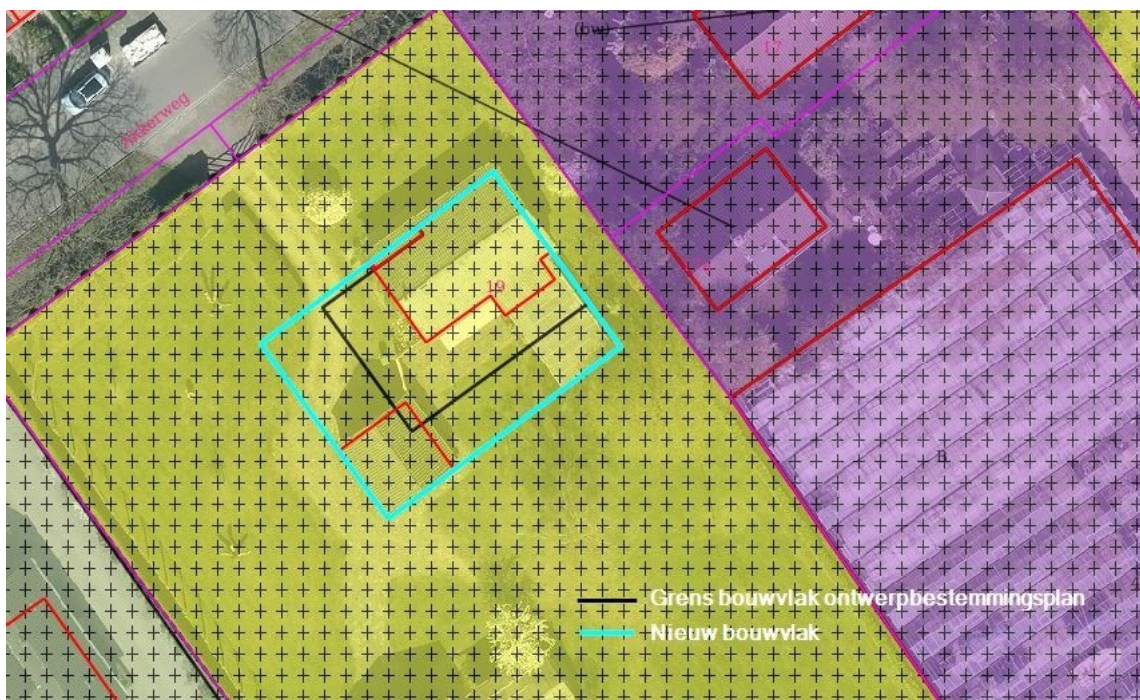
In uw ontwerp bestemmingsplan laat u de mogelijkheid wegvallen tot verschuiven van de woning van 5 meter zoals dat beschreven staat in het huidige bestemmingsplan, (artikel 11 punt 2 b 1)

Waardoor het zeer wenselijk is om een groter bouwvlak toegewezen te krijgen, daar er in 1977 een bedrijfswoning pal naast mijn woning is geplaatst (Akkerweg 17A) en bij nieuwbouw hier een privacy buffer zou kunnen worden gecreëerd, (zie bijlage I en II (bijlage 8 en 9, red.))

Bijlage 8: Inmeting bouwvlak Akkerweg 13A, 15 en 19
Bijlage 9: Bestemming Akkerweg 19

Gemeentelijke reactie

De begrenzing van het bouwvlak is gebaseerd op de principes voor vergunningsvrij bouwen. Hierbij hanteren wij een afstand van 5 meter aan de zij- en achterzijde van de bebouwing om zo een eventuele uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk te kunnen maken. Aan de noordoostzijde van uw woning is een eventuele aanbouw planologisch niet wenselijk, aangezien deze dan dichterbij de bebouwing van nummer 17/17A komt, het is dus niet mogelijk het bouwvlak aan deze zijde aan te passen. Van een buffer zou dan helemaal geen sprake meer zijn. Het gevolg hiervan is wel dat het beoogde bouwvlak kleiner is geworden. Wij zijn bereid om dit te compenseren en het bouwvlak meer in lijn te brengen met de perceelsgrootte. Wij vinden het planologisch acceptabel om het bouwvlak evenwijdig te begrenzen tot aan de westzijde en zuidzijde van de vrijstaande garage. Dit komt neer op een bouwvlak van ca. 380 m², hetgeen iets minder is dan in de zienswijze is gevraagd. Zie onderstaande afbeelding.



Conclusie

De zienswijze delen wij grotendeels en leidt tot de volgende aanpassing:

- Op de verbeelding passen wij het bouwvlak zowel in zuidelijke als in westelijke richting zodanig aan dat deze evenwijdig aan de vrijstaande garage wordt gesitueerd.

4.13 Zienswijze 13 – Akkerweg 21 (indiener: Julianalaan 9 te Langbroek)

Betreft

Akkerweg 21, Driebergen-Rijsenburg

Wijziging aanduiding bamenteelt en toevoegen bouwvlak

Zienswijze

Namens ..., ... en ..., postadres ... dien ik in verband met de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" een zienswijze in m.b.t. perceel, kadastraal bekend DBG01 C 4407, gelegen aan de Akkerweg in Driebergen.

Dit perceel van bijna 3 ha groot, heeft de bestemming “agrarisch met waarden”, met de specifieke vorm van bomenteelt 1. Bomenteelt 1, betekend uitsluitend de kwekerij van bomen en andere houtgewassen is toegestaan.

De zienswijze omvat de volgende punten:

- 1 - De specifieke vorm van bomenteelt 1, aanpassen naar bomenteelt 2, in plaats van uitsluitend de kwekerij van bomen en andere houtgewassen, wordt het mede de kwekerij van bomen en andere houtgewassen. De bestemming van uitsluitend kwekerij, is een sterke belemmering van de agrarische gebruiksmogelijkheden. Gebruik als grasland moet op die locaties toch prima mogelijk zijn, ook gezien het gebruik van de diverse agrarische percelen in de directe omgeving.
- 2 - Op het perceel zijn twee vrijstaande schuren gevestigd. Deze staan ver naar achteren op het perceel en zijn wat afmeting betreft niet meer functioneel t.b.v. de moderne kwekerij (Deze schuren zijn ca. 55 jaar oud). Het verzoek is, om voor deze 2 schuren, 1 bouwvlak te vestigen van 10m bij 20m, op de lijn van en conform de afmetingen van de schuren op Akkerweg 19 en 21. Door deze aanpassing ontstaat de mogelijkheid het perceel als een moderne kwekerij te exploiteren. Daarnaast wordt de verrommeling minder, doordat de twee oude vrijstaande schuurtjes vervallen en krijgt het perceel een homogene uitstraling met de belendende percelen op Akkerweg 19 en 21. De voorkeur is, om dit bouwvlak te plaatsen aan de zijde van Gooyerdijk 1. E.e.a. conform onderstaande kaart. Het gearceerde vak, de verzochte bouwvlek. Omcirkeld de huidige schuren.

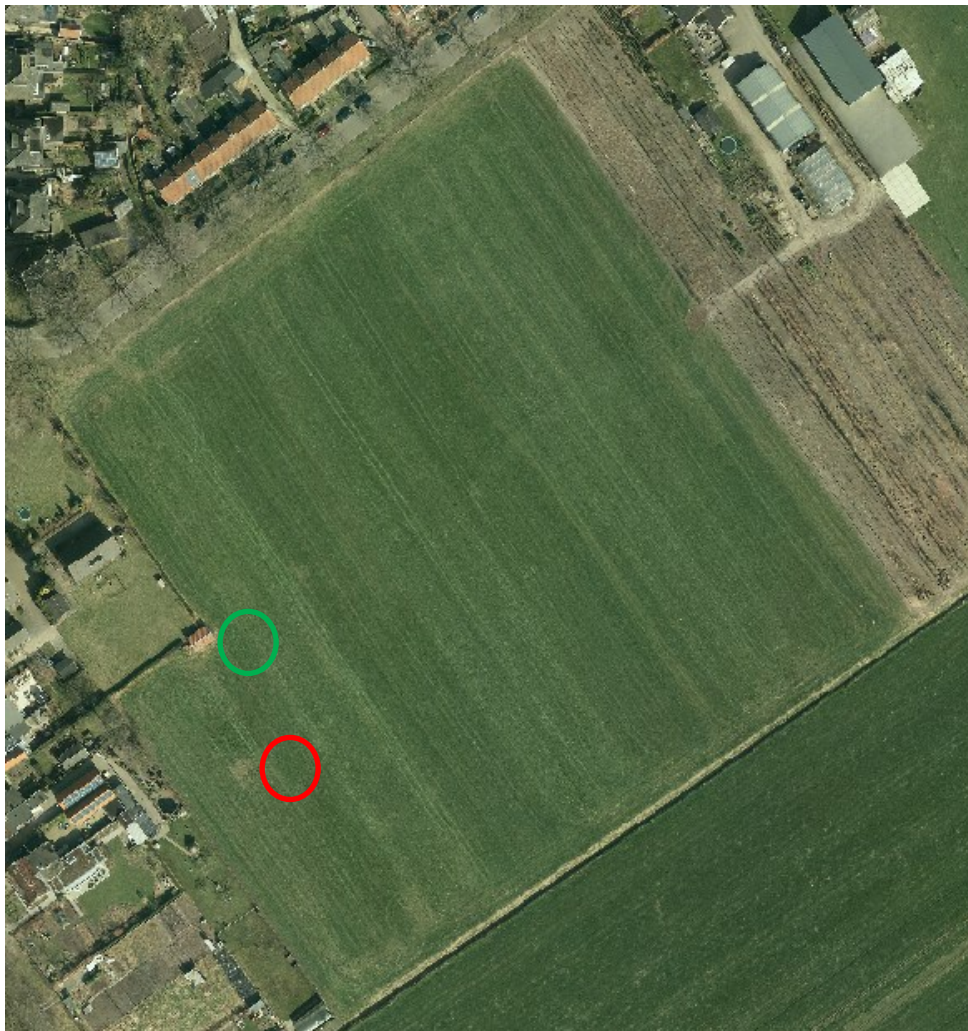


Indien nodig is een mondeling toelichting natuurlijk altijd mogelijk.

Mede namens ..., in afwachting van uw beslissing.

Gemeentelijke reactie

1. Wij stemmen in met de wijziging van de aanduiding van 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 1' naar 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 2' waarbij mede de kwekerij van bomen en andere houtgewassen is toegestaan. Het gebruik als grasland is gezien het gebruik van de diverse agrarische percelen in de directe omgeving een passende bestemming.
2. Wij kunnen niet instemmen met uw voorstel om bij de sloop van twee bestaande schuren (waarvan een inmiddels ook niet meer aanwezig is, zie onderstaande luchtfoto) één nieuwe schuur te bouwen aan de zijde zoals door u is aangegeven. De situering en de oppervlakte van de nieuw te bouwen schuur vinden wij landschappelijk gezien niet passend, gelet op de zichtbaarheid vanaf de Akkerweg. Daarbij komt dat de nieuw schuur ca. 120 m² groot zou worden terwijl de bestaande te slopen schuur ca. 26 m² groot is en de inmiddels rond 2016 gesloopte schuur ca. 15 m² groot was.



Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassing:

- Op de verbeelding wijzigen wij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 1' in 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 2'.

4.14 Zienswijze 14 - De Horst 1, Landgoed de Horst

Betreft

De Horst 1, Driebergen-Rijsenburg – Landgoed de Horst

Flexibele rode contour, inrichting landgoed en uit bestemmingsplan verwijderen

Zienswijze

Het is uw college bekend dat de Baak, eigenaar van Landgoed de Horst, afstand wil doen van het landgoed. Dit vanwege het feit dat het landgoed blijvend verlieslatend is. De Baak heeft sinds verwerving in 2001 fors geïnvesteerd in het landgoed en fors moeten afschrijven op het vastgoed dat in een hausse periode werd aangekocht. Wij zijn niet in staat gebleken, ondanks alle investeringen, groot onderhoud en nieuwbouw, het landgoed rendabel te krijgen.

De afgelopen jaren is er redelijk intensief contact geweest met uw college en uw ambtenaren (m.n. wethouder Boonzaaijer, ruimtelijk adviseur Marjan Tijs en projectleider Martijn Loos) en zijn meerdere partijen in beeld geweest voor overname. Met u bekende partij waren we heel dicht bij overname inclusief exploitatie, maar partij durfde het op het laatste moment niet aan. Op dit moment worden nog steeds gesprekken met geïnteresseerde partijen en makelaar gevoerd.

Er is inmiddels, met dank voor uw medewerking, een regeling aan het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd, betreffende het bestaande reguliere hotelgebruik (leisure markten) en de zelfstandige kantoren (gevestigde partners landgoed). De omschrijving hiervan onder 8.1 bestemmingsomschrijving onder e. is als volgt;

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - onderwijs en/of congrescentrum' uitsluitend onderwijs, congrescentrum en specifiek op het landgoed de Horst (adressen de Horst 1 t/m 12) mede een hotel en/of in totaal maximaal 1.150 m² bvo aan zelfstandige kantoren verspreid over de op de verbeelding vastgelegde bouwvlakken binnen het landgoed.

Ondanks dat het hier een verruiming van de vigerende bestemming naar bestendig-bestaand gebruik betreft, spreken wij onze ernstige zorg uit dat deze verruiming onvoldoende zal blijken om het landgoed uiteindelijk, in onverdeeld gebruik, te kunnen verkopen cq. te kunnen exploiteren, voor welke eigenaar dan ook.

De bestemming inclusief verruiming is te beperkend om hier een passend business model op te kunnen ontwikkelen.

Wij willen uw college verzoeken in overweging te nemen een flexibele "rode" contour toe te passen waarbij binnen de toegestane m² bestemming potentie en uiteraard met respect voor de cultuur-historische waarden een passende ontwikkeling vormgegeven kan worden. Het sec kunnen ontwikkelen binnen de vijf bestemming vlekken, de vlek van het monumentale landhuis blijft immers buiten beschouwing, maakt iedere ontwikkeling onnodig ingewikkeld.

Vanuit of door welke ontwikkeling dan ook zullen vanuit belang voor continuïteit in inkomsten,

ook voor een nieuwe eigenaar, belangrijke delen van de exploitatie voortgang moeten hebben. Juist ook op die plekken is het onmogelijk aan de slag te gaan met een nieuwe ontwikkeling. Werken vanuit bestemmingplan vlekken is te beperkend. Oorspronkelijk zijn de vlekken, min of meer zonder visie, uit de bestaande situatie aan bebouwing ontstaan en als contour in lijnen getrokken.

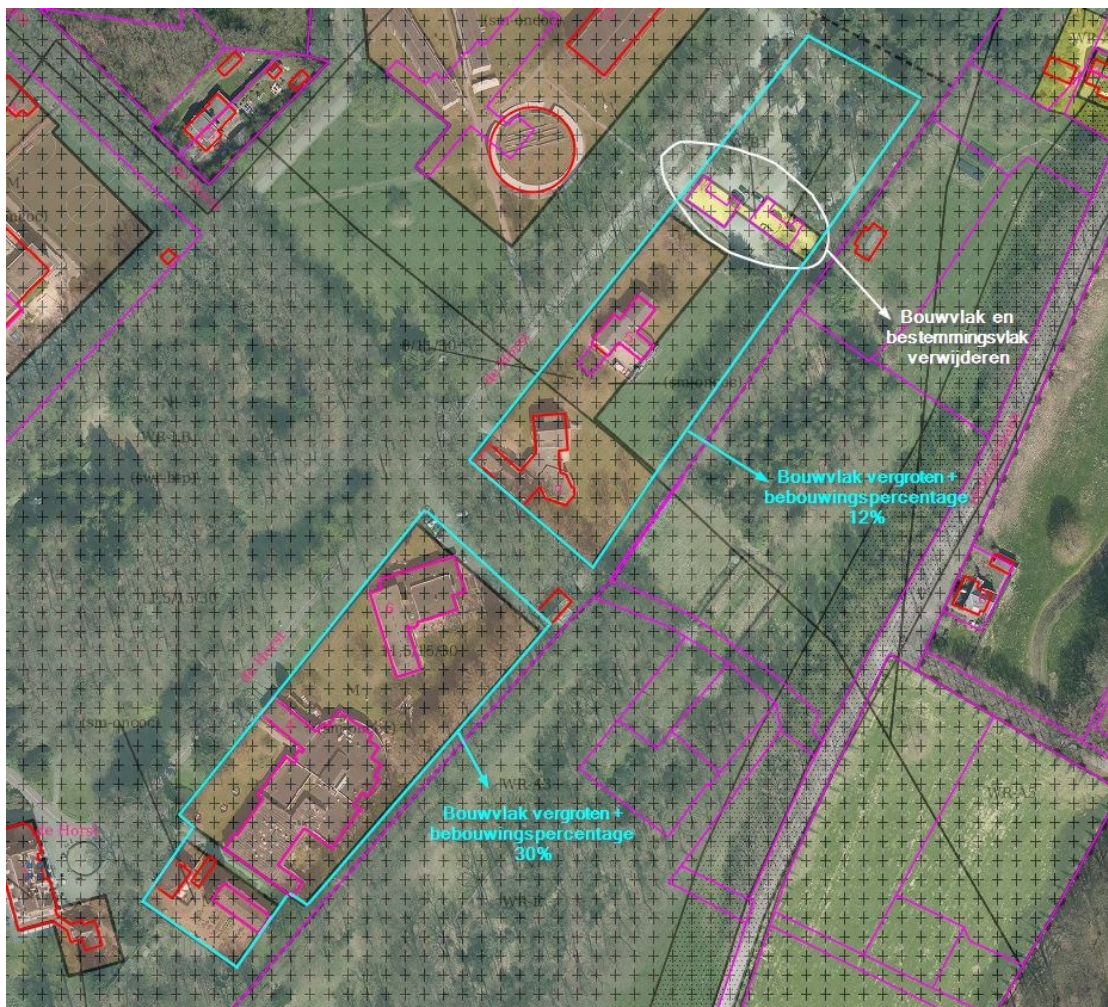
2 Op basis van onze gesprekken en ervaringen met geïnteresseerden tot nu toe komen wij grosso modo uit op het volgende toekomstig inrichting model voor het landgoed; 50% wonen (appartementen), 25% kantoren en bedrijvigheid, 25% horeca, maatschappelijk en ontspanning.

3 Graag blijven wij met uw college in gesprek. Het probleem van de Baak is immers niet opgelost. Wellicht is het een voorstel om Landgoed de Horst als “postzegelplan” uit de bestemmingsplan procedure te lichten en hieraan apart invulling te geven. Alles met de insteek om het landgoed naar de toekomst toe te kunnen behouden.

In het vertrouwen dat uw college van onze zienswijze goede nota neemt, is het ons streven samen met de gemeente tot een passende oplossing te komen.

Gemeentelijke reactie

1. De door u bedoelde flexibele rode contour hebben wij zodanig begrepen dat de vijf verschillende bouwvlakken te beperkend zijn. Dit is voor ons aanleiding om gelet op de inrichting van het terrein een drietal bouwvlakken aan te passen en deels te vergroten. Het betreft de bouwvlakken aan de oostzijde van uw landgoed. Zie onderstaande verbeelding. Gelijktijdig stellen wij het bebouwingspercentage van het noordoostelijk gelegen bouwvlak van 30% naar beneden bij tot 12%, zodat de bouwrechten uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Dit geldt eveneens voor de opgenomen bouw- en goothoogtes van respectievelijk 11,5 en 15 meter voor het zuidoostelijk gelegen bouwvlak en respectievelijk 8 en 11 meter voor het noordoostelijk gelegen bouwvlak. De specifieke regeling voor de locaties de Horst 1 t/m 12 in artikel 8.1 ('Maatschappelijk') van het bestemmingsplan voor een hotel danwel maximaal 1150 m² kantoren, handhaven wij eveneens. Tevens hebben we geconstateerd dat er op de locatie ten onrechte een bouwvlak met wooneenheden was opgenomen. Aangezien de woningen al minstens 10 jaar geleden zijn gesloopt, verwijderen wij het bouwvlak en de bestemming 'Wonen' op deze locatie. Zie onderstaande verbeelding.



2. De beoogde ontwikkelingen zijn niet concreet genoeg om vertaald te worden in dit bestemmingsplan. Zulke nieuwe ontwikkelingen worden alleen opgenomen als sprake is van een concreet en in ruimtelijke zin acceptabel en financieel uitvoerbaar plan. Daarmee bedoelen wij een plan waarbij, naar ons oordeel, uit de ruimtelijke onderbouwing ervan blijkt dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en waarbij bovendien het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd. Specifiek voor landgoederen geldt aanvullend dat de financiële noodzaak voor de beoogde ontwikkelingen aangetoond en objectief beoordeeld moet kunnen worden. Hiervan is in dit stadium geen sprake zodat wij er voor kiezen om de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan van 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – onderwijs en congrescentrum' te handhaven. Daarmee wordt de bestaande situatie bestendigd en kan sprake zijn van een zo actueel mogelijk bestemmingsplan. Destijds is overigens ook afgesproken om de gevraagde ontwikkelingen in eerste instantie via een principeverzoek in gang te zetten. Een dergelijk verzoek is tot op heden nog niet ingediend.
3. Uiteraard blijven wij graag met u in gesprek. Echter de suggestie om het landgoed uit het bestemmingsplan te 'knippen' staan wij op voorhand niet voor. Zoals hierboven al is aangegeven achten wij het gewenst om in het onderhavige bestemmingsplan de actuele situatie vast te leggen overeenkomstig de meest actuele wijze van bestemmen en met inbegrip van alle actuele inzichten en actueel beleid.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding verwijderen wij het bouwvlak met de bestemming 'Wonen', alsmede de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 4';
- Op de verbeelding voegen wij twee zuidoostelijk gelegen bouwvlakken samen;
- Op de verbeelding vergroten wij het noordoostelijk gelegen bouwvlak en wijzigen wij het bebouwingspercentage van dit bouwvlak van 30% naar 12%.

4.15 Zienswijze 15 – Engweg eikenbosschage (indiener: Engweg 60)**Betreft**

Eikenbosschage hoek Akkerweg/Engweg/Gooyer Wetering, Driebergen-Rijsenburg
Bestemmingswijziging 'Groen' naar 'Verkeer'

Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" roept m.b.t. het gestelde in par. 2.2.2.4. Groen, natuur en landschap bij mij de volgende bedenking op:

Het is mij volstrekt onduidelijk waarom aan de eikenbosschage zoals deze op de hoek van de Akkerweg/Engweg/ Gooijer Wetering, voorkomt, nu in een keer de bestemming 'Verkeer' is gegeven en niet gewoon de bestemming: 'Groen', aangezien de bestemming 'Verkeer' het feitelijk mogelijk maakt dat ten koste van dit bosje de weg hier zal worden doorgetrokken met dus ook gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Akkerweg.

Op dit kruispunt staan een aantal prachtige eiken die ervoor zorgen dat de weg van Gooyer Wetering naar Akkerweg het verkeer de snelheid doet afremmen, waardoor de snelheid op deze wegen wordt gematigd en waardoor ook het verkeer vanuit de Engweg (fietsstraat!) veilig op deze beide wegen zijn weg kan vervolgen.

Ik verzoek u dringend om de bestemming Groen te handhaven.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de plangrens met het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' niet juist weergegeven. Dit heeft effect op de grens van de bestemming betreffende deze eikenbosschage. De eikenbosschage heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met (landschaps)waarden'. In deze bestemming is voor het kappen van bomen een vergunning nodig. In de bestemming 'Verkeer' is dit niet het geval. Om de eikenbosschage een zekere bescherming te kunnen bieden is de bestemming 'Agrarisch met waarden' een passende bestemming. Wij wijzigen de bestemming 'Verkeer' in 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'half-open landschap' en passen de plangrens aan.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding passen wij de plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' aan ter hoogte van de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering;
- Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming van de eikenbosschage op de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering van 'Verkeer' in de bestemming 'Agrarisch met waarden', met de functieaanduiding 'half-open landschap'.

4.16 Zienswijze 16 – Engweg eikenbosschage (indiener Akkerweg 140)

Betreft

Eikenbosschage hoek Akkerweg – Engweg - Gooyer Wetering, Driebergen-Rijsenburg
Bestemmingswijziging 'Groen' naar 'Verkeer'

Zienswijze

Bij publicatie in o.a. de lokale media is bekend gemaakt dat het: 'Bestemmingsplan Driebergen buitengebied' voor de periode 13 april t/m 24 mei voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Als bewoners van de Akkerweg en het Zuiderplantsoen willen we van de geboden gelegenheid gebruik maken een zienswijze op het betreffende bestemmingsplan in te brengen.

Wat ons is opgevallen dat in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming van het eikenbosschage zoals deze op de hoek van de Akkerweg, de Gooijerwetering en de Engweg voorkomt t.o.v. die uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004' is gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' met de aanduiding 'Boomkwekerij (b)' naar die van 'Verkeer'. Eerder is in het kader van de inspraak op het 'Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen' daar ook door een van de bewoners aan de Akkerweg een inspraakreactie op gegeven, maar gezien de beantwoording wil het College kennelijk vasthouden aan de bestemming: 'Verkeer'. In die zin zien wij u ons nu genoodzaakt ons tot de gemeenteraad te wenden.

Over het betreffende bosschage, waar dus ook een aantal fraaie eikenbomen groeien, is in het verleden al een hele discussie geweest in het kader van de herinrichting van de Engweg tot fietsstraat en ook het Zuiderplantsoen tot woonerf. Ook toen al was het idee van de gemeente om in het kader van die herinrichting de Akkerweg dan meteen maar recht door te trekken in de richting van de Gooijerdijk, thans dus Gooijerwetering. Dat hing mede daarmee samen dat men aldaar een veilige verkeersoplossing wilde, dus dat de Engweg als fietsstraat loodrecht op de Akkerweg zou worden aangesloten. Door vertegenwoordigers van het Bewonerscomité Zuiderplantsoen/Akkerweg is toen een alternatief aangedragen, waarbij niet alleen voor een veilige verkeersoplossing werd gezorgd, maar ook het betreffende bosschage kon worden behouden, dus een 'natuurinclusieve oplossing'. Deze oplossing is toen ook zo uitgevoerd.

Nu moet het ter plaatse voorkomende bosschage niet alleen voor het groene landschapsbeeld van belang worden geacht, maar zeker ook vanuit verkeersoverwegingen. Door het betreffende bosschage en dus de bocht die automobilisten moeten maken, zijn deze gedwongen af te remmen alvorens zij vanaf de Gooijerwetering, dus vanaf het buitengebied, de Akkerweg of de Engweg oprijden, evenals natuurlijk vice versa. Met name vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid

moet dat o.i. wel degelijk van groot belang worden geacht, met name ook aangezien er nu op alle van genoemde wegen vaak al veel te hard wordt gereden, met dus alle veiligheidsrisico's van dien. Ook langs de Akkerweg wonen er gezinnen met jonge kinderen en laten veel mensen hun hond uit, zodat dus een afremming van de verkeerssnelheid vanuit dat oogpunt wel degelijk van groot belang moet worden geacht. In die zin willen wij u dan ook verzoeken of voor de betreffende strook groen de thans vigerende bestemming uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2006' te handhaven (zie ook onderstaande figuur) of nog beter daaraan de meer voor de hand liggende bestemming 'Groen' of 'Natuur' te geven.



Fig. Uitsnede uit: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004'

Door de gemeente wordt dan in het kader van de eerder op het: 'Voorontwerpbestemmingsplan' ingebrachte reactie aangegeven, dat binnen de bestemming 'Verkeer' ook 'groendoelinden' is opgenomen. Dat klopt, maar met een dergelijke bestemming, kan dus ook gewoon dwars door het groen een nieuwe weg worden aangelegd, zonder dat een zorgvuldige afweging mogelijk is, waartegen dan eventueel nog met succes zou kunnen worden geprocedeerd. Ook in die zin moet het o.i. dus van belang worden geacht dat voor het betreffende bosschage gewoon aan de thans nog vigerende bestemming wordt vastgehouden of liever nog dat daaraan de bestemming 'Groen' wordt gegeven.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de plangrens met het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' niet juist weergegeven. Dit heeft effect op de grens van de bestemming betreffende deze eikenbosschage. De eikenbosschage heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met (landschaps)waarden'. In deze bestemming is voor het kappen van bomen een vergunning nodig. In de bestemming 'Verkeer' is dit niet het geval. Om de eikenbosschage een zekere bescherming te kunnen bieden is de bestemming 'Agrarisch met waarden' een passende bestemming. Wij wijzigen de bestemming 'Verkeer' in 'Agrarisch met waarden' met de functie-aanduiding 'half open landschap' en passen de plangrens aan.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding passen wij de plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' aan ter hoogte van de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering;
- Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming van de eikenbosschage op de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering van 'Verkeer' in de bestemming 'Agrarisch met waarden' met functieaanduiding 'half-open landschap'.

4.17 Zienswijze 17 – Engweg eikenbosschage (indiener: Engweg 103)**Betreft**

Eikenbosschage hoek Akkerweg – Engweg - Gooyer Wetering, Driebergen-Rijsenburg
Bestemmingswijziging 'Groen' naar 'Verkeer'

Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" roept m.b.t. het gestelde in par. 2.2.2.4. Groen, natuur en landschap bij mij de volgende vraag op:

Waarom heeft het eikenbosje zoals deze op de hoek van de Akkerweg/Engweg/ Gooijer Wetering, voorkomt, nu plotseling de bestemming 'Verkeer' gekregen en heeft dit perceel niet gewoon de bestemming: 'Groen' behouden ??

Aangezien de bestemming 'Verkeer' het feitelijk mogelijk maakt dat ten koste van dit bosje de weg hier zal worden doorgetrokken met dus ook gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Akkerweg en mogelijk ook op dit deel van de Engweg.

Op dit kruispunt staan een aantal prachtige eiken die ervoor zorgen dat de weg van Gooyer Wetering naar Akkerweg het verkeer de snelheid doet afremmen, waardoor de snelheid op deze wegen wordt gematigd en waardoor ook het verkeer vanuit de Engweg (fietsstraat!) veilig op deze beide wegen zijn weg kan vervolgen.

Ik verzoek u dringend om de bestemming Groen te handhaven en NIET de bestemming Verkeer te gaan geven

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de plangrens met het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' niet juist weergegeven. Dit heeft effect op de grens van de bestemming betreffende deze eikenbosschage. De eikenbosschage heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met (landschaps)waarden'. In deze bestemming is voor het kappen van bomen een vergunning nodig. In de bestemming 'Verkeer' is dit niet het geval. Om de eikenbosschage een zekere bescherming te kunnen bieden is de bestemming 'Agrarisch met waarden' een passende bestemming. Wij wijzigen de bestemming 'Verkeer' in 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'half-open landschap' en passen de plangrens aan.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding passen wij de plangrens van het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' aan ter hoogte van de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering;
- Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming van de eikenbosschage op de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering van 'Verkeer' in de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'half-open landschap'.

4.18 Zienswijze 18 – Engweg 34-36 & Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 34-36, Landgoed Dennenburg)

Betreft

Engweg 34-36 & Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg
Landgoed Broekbergen & Landgoed Dennenburg

Zienswijze

Namens cliënt, ..., wonende aan de Engweg 34-36 te Driebergen-Rijsenburg ("**Landgoed Dennenburg**"), te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen kantore aan het Weena 800 (postbus 1110, 3000 BC) te Rotterdam, dien ik hierbij een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen ("**Ontwerpbestemmingsplan**"). Het Ontwerpbestemmingsplan is online te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, identificatie: NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied- ON-01, en derhalve niet als afschrift aan deze zienswijze gehecht. Wel is een screenshot van het Ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op voornoemde website zichtbaar is, aan deze zienswijze gehecht (**bijlage 1** (niet bijgevoegd, red.)). Het Ontwerpbestemmingsplan ligt volgens de openbare bekendmaking van 13 april 2018 tot en met 24 mei 2018 ter inzage, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend.

... kan zich met een aantal onderdelen van het Ontwerpbestemmingsplan niet verenigen. Het betreft op hoofdlijnen:

- a. de voorgenomen planologische beperkingen en wijzigingen ter plaatse van Landgoed Dennenburg; en
- b. de voorgenomen planologische wijzigingen en uitbreidingen ter plaatse van Buitenplaats 'Broekbergen' gelegen aan het Kloosterlaantje 1 ("**Broekbergen**").

Hierna licht ik de bezwaren van ... nader toe.

I. INLEIDING

1. ... is bewoner en eigenaar van het Landgoed Dennenburg dat grenst aan de percelen die deel uitmaken van Broekbergen; daarmee is ... belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 Awb (ABRvS 27 maart 2002, AB 2002, 189).
2. ... heeft Landgoed Dennenburg aangekocht en in zijn oude glorie hersteld; enerzijds vanwege de rust en de natuurwaarden in de omgeving, maar anderzijds gelet op de bestaande ruime horecabestemming, zodat de omvangrijke investering van tijd en kosten in Landgoed Dennenburg ook rendabel zou kunnen zijn. En gelet op de passie en het vak van ... (hotelier/directeur-eigenaar van de Bastion Hotel Groep) en het feit dat Landgoed Dennenburg de vestigingsplaats is van verschillende horecaondernemingen, is het

voortzetten van de bestaande horecabestemming voor ... cruciaal. ... heeft er dan ook belang bij dat de rust en natuurwaarden op, en in de nabije omgeving van, het Landgoed Dennenburg behouden blijven.

3. Om deze reden heeft ... zich daarom ook in het verleden succesvol verzet tegen bepaalde ontwikkelingen in aangrenzende bestemmingsplannen (zoals bestemmingplannen "Lange Dreef" en bestemmingplan "Engweg 38a") die een té vergaande invloed hadden op de rust en natuurwaarden in het buitengebied in het algemeen, en de nabije omgeving van Landgoed Dennenburg in het bijzonder.
4. Het verbaasde daarom ... dat nu - nota bene in het bestemmingsplan inzake het rustige en groene buitengebied zélf - ineens een planologische ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die een aanzienlijke hoeveelheid woningen en kantoorruimte toestaat met alle ruimtelijke gevolgen van dien. ... is van mening dat - gelet op de rechterlijke uitkomst van de eerdere procedures én de talrijke rapporten op het gebied van beschermde flora- en fauna in het gebied - toch voldoende duidelijk moet zijn dat ontwikkelingen die zorgen voor een *toename* van het verkeer, licht, geluid etc. niet door de omgevingsrechtelijke beugel zullen kunnen.
5. Hierbij speelt in het bijzonder dat de geplande ontwikkelingen inzake Broekbergen - in vervolg op de woonwijk De Groene Tuinen *ten noorden* van het Landgoed Dennenburg, met ook de ontwikkelingen inzake de Engweg 38a/b *ten westen* van Landgoed Dennenburg in het vooruitzicht - maken dat het Landgoed Dennenburg nu ook *aan de zuidkant* als het ware wordt ingebouwd - daar aan de *oostkant* van Landgoed Dennenburg ook al bebouwing aanwezig is. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.
6. Nu de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling in het buitengebied op bovendien geen enkele manier is gemotiveerd in het Ontwerpbestemmingsplan, kan dit niet opwegen tegen negatieve gevolgen voor Landgoed Dennenburg.

II. VOORAFGAAND

7. Graag benadruk ik dat ... alert is op ontwikkelingen die van (negatieve) invloed kunnen zijn op Landgoed Dennenburg in het algemeen en op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Driebergen in het bijzonder, omdat dit bestemmingsplan tevens dient ter bescherming van Landgoed Dennenburg en de activiteiten die daar sinds jaren bestemd zijn.
8. Om deze reden heeft ... al in een vroeg stadium, uitgebreid gereageerd op de voorgenomen ontwikkelingen door reeds op 4 november 2015 een omvangrijke zienswijze in te dienen over het Voorontwerpbestemmingsplan (**bijlage 2** (bijlage 10, red.)). In deze zienswijze heeft ... gedetailleerd gereageerd op de voorgenomen wijzigingen ter plekke van Landgoed Dennenburg, m.b.t. de onderwerpen:
 - a. (horeca)bestemming hoofdgebouw;
 - b. (woon)bestemming koetshuis en boerderij;
 - c. (woon)bestemming orangerie en boomgaardgebouw;
 - d. (woon)bestemming houthok met functieaanduiding 'opslag';
 - e. bestemming (als dienstgebouw) van de kas, de moestuinmuur en tuinschuur;
 - f. (woon)bestemming tuinmanswoning;

- g. bebouwingscontouren en bestemmingplanvakken.

N.B. Daar de ontwikkelingen inzake Broekbergen pas in het Ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, kan ... daar middels deze zienswijze pas nu voor het eerst op reageren (zie par. V).

9. ...' eerdere én huidige zienswijze met betrekking tot de hiervoor genoemde onderwerpen is in de basis simpel: **bestaand gebruik behouden en op een enkel punt in overeenstemming brengen met het oorspronkelijk gebruik** gelet op aanwijzing van Landgoed Dennenburg (én Broekbergen) als rijksmonument met hoge ensemblewaarde.

III. ZIENSWIJZE INZAKE LANDGOED DENNENBURG

Voortzetten bestaande (horeca)bestemming hoofdgebouw

10. Krachtens het vigerende bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" geldt voor het hoofdgebouw (zie voor situering van de genoemde gebouwen **bijlage 3** die aan deze zienswijze is gehecht (bijlage 11, red.)) op Landgoed Dennenburg, onder meer, voor 50% van de vloeroppervlakte van dit gebouw de bestemming 'horeca' (zie de plankaart en artikel 9 van het vigerende bestemmingsplan).
11. 'Horeca' is in artikel 1 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan gedefinieerd als:
- "35. Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse en/of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening."*
12. Ik benadruk hierbij dat deze vigerende horecabestemming niet is beperkt tot een bepaalde categorie van activiteiten.
13. Volgens de toelichting op het vigerende bestemmingsplan mag de aanwezige horeca ook worden voortgezet. Deze activiteiten bestaan ten minste uit de verzorging van kleine én grote bruiloften en partijen. De toelichting luidt, voor zover relevant, als volgt:
- "De reeds jarenlang aanwezige horeca functie in het hoofdgebouw wordt positief bestemd maar gemaximaliseerd tot 50% van de vloeroppervlakte." (blz. 78 Toelichting bij Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied)*
14. Voormelde horeca is in het vigerende bestemmingsplan niet nader omschreven of gecategoriseerd.
15. Het Voorontwerpbestemmingsplan beperkte de bestemming horeca tot horeca t/m categorie 1 (lichte horeca), zie artikel 15.1 aanhef en onder c van de Regels van het Voorontwerpbestemmingsplan. Dat was een zeer omvangrijke beperking van de activiteiten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en ... ging er in de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan van uit dat dit een onbedoelde inperking was.
16. Ook de 'Nota Inspraak' geeft duidelijk aan dat het niet de bedoeling is van uw Raad om het bestaande toegestane gebruik in te perken, maar dat bestaande rechten behouden blijven:

"Uitgangspunt bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' is dat bestaande rechten gehandhaafd blijven."

In andere woorden, wat was toegestaan, blijft toegestaan. Aldus uw Raad.

1

17. Het verbaast ... echter dat ook in het Ontwerpbestemmingsplan dat de bestemming toch wordt beperkt, namelijk t/m categorie 2 (middelzware horeca), zie artikel 15.1 aanhef en onder c van de Regels van het Ontwerpbestemmingsplan. Deze inperking wordt noch in de toelichting, noch in de 'Nota Inspraak' gemotiveerd.
18. Naast het gegeven dat dit zou leiden tot een forse claim om planschade, is een inperking van de mogelijkheden ter plaatse van het hoofdgebouw redelijkerwijs onaanvaardbaar. ... wil - net als uw Raad dus - de bestemde activiteiten behouden; daarom dient de horecabestemming op Landgoed Dennenburg zoals die geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan te worden gehandhaafd. Er is geen enkele reden om de toegestane horeca nu ineens weg te bestemmen.
19. Voor zover de reactie in de 'Nota Inspraak' zo begrepen moet worden dat uw Raad van oordeel is dat de voorgestelde categorie 3 ook in het vigerende bestemmingsplan niet zou zijn toegestaan, en daarom ook in het Ontwerpbestemmingsplan niet is overgenomen, dien ik te benadrukken dat deze lezing onjuist is.
20. Zoals in de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan reeds aangegeven, kent zowel het vigerend bestemmingsplan als het Ontwerpbestemmingsplan een vergelijkbare omschrijving / definitie van het begrip horeca. Anders dan het Ontwerpbestemmingsplan kent het vigerend bestemmingsplan geen nadere onderverdeling, verwijzing of beperking tot categorieën. In andere woorden: waar in het huidige bestemmingsplan horeca is toegestaan, is alle horeca toegestaan. Nu thans alle horeca is toegestaan, is in de toekomst slechts een deel van de horeca toestaan een inperking van de gebruiksmogelijkheden.
21. Gegeven het vak van ..., hotelier, directeur/eigenaar van de Bastion Hotelgroep, is de bestaande horecabestemming op deze locatie onmisbaar. Deze horecabestemming was voor ... bovendien een belangrijk motief voor de aankoop, het in oorspronkelijke staat herstellen en het in stand houden van Landgoed Dennenburg, waarin ... veel heeft geïnvesteerd (tijd, geld, etc.). Landgoed Dennenburg is tevens hoofdvesting van verschillende horecaondernemingen, die regelmatig bruiloften, feesten en partijen organiseren.
22. De toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan bevat geen motivering om de horecabestemming van Landgoed Dennenburg te beperken. Deze wijziging van de bestemming zou in strijd komen met het recht. ... verzoekt u daarom het hoofdgebouw, naast de andere bestemmingen, tot horeca tot en met categorie 3 te bestemmen.
23. ... heeft niet eerder vernomen dat uw Raad dergelijke plannen heeft en gaat er dan ook van uit dat dit wordt rechtgezet in het nieuwe bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat, gelet op de voorgestelde categorisering in het Ontwerpbestemmingsplan, het hoofdgebouw wordt bestemd tot categorie 3 horeca conform de staat van horeca-activiteiten (onderkomen en dienstverlening voor bruiloften en partijen).

Bestemming koetshuis en boerderij

24. ... begrijpt dat in het Ontwerpbestemmingsplan tegemoet gekomen wordt aan hetgeen daarover naar voren in gebracht in de zienswijze over het Voorontwerpbestemmingsplan inzake het koetshuis en de boerderij (zie bijlage 3 (bijlage 11, red.)). Wel merkt ... op dat met de wijziging van de bestemming de specifieke maximum bebouwingspercentages zijn weggefallen. Voor de boerderij maakt dit geen verschil met betrekking tot het percentage in de planregels (50%) Bij het Koetshuis zorgt dit ervoor dat het maximum bebouwingspercentage vermindert van 55% -> 50%. ... verzoekt deze omissie te herstellen en aan te sluiten bij de huidige verbouwingspercentages.

2

Na meting van onze deskundige, ..., is dit 70% bij het koetshuis en 55% bij de boerderij. Voorts is in het koetshuis thans ook stalling (van auto's) toegestaan. Dat wordt in de voorgestelde bestemming niet toegestaan, maar dit zou met een aanduiding kunnen worden opgelost. ... verzoekt deze omissie te herstellen.

3

Bestemming oranjerie en boomgaardgebouw

25. De oranjerie en het boomgaardgebouw (zie bijlage 3 (bijlage 11, red.)) zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'dienstgebouw'. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan verkrijgen deze panden de bestemming 'opslag'. In de toelichting bij het Voorontwerpbestemmingsplan werd op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de bestemming voor deze panden moet worden gewijzigd.

4

Derhalve verzocht ... de oranjerie en het boomgaardgebouw – een bijgebouw in het landgoed - te bestemmen tot 'wonen –B1'. Daardoor wordt de huidige functie voortgezet. Dit wordt in het Ontwerpbestemmingsplan niet gehonoreerd.

5

26. Uit de Nota Inspraak begrijpt ... dat u voor een dergelijke bestemmingswijziging verwijst naar het volgende:

"Voor het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen-B1' verwijzen wij wederom naar de Nota Buitens. Deze is vertaald in dit bestemmingsplan. In de nota is aangegeven dat flexibiliteit voor wat de bestemming op buitenplaatsen gewenst is, maar met de uitdrukkelijke voorwaarde dat een andere functie bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde en hier geen afbreuk aan doet. Daarom zijn in deze nota en in het bestemmingsplan voorwaarden vermeld waaronder medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming. Deze voorwaarden zijn te vinden in artikel 35 van de regels. Dit betekent dat de in de regels genoemde zaken aangetoond moeten worden om te kunnen beoordelen of de oranjerie en tuinschuur/boomgaardgebouw tot een wijziging van de bestemming in 'Wonen-B1' kan leiden."

27. In de eerste plaats vermoed ik dat waar u verwijst naar artikel 35 van de regels, artikel 36 van de regels is bedoeld, daar dat artikel gaat over de wijzigingsregels. En hoewel artikel 36.1.1 inderdaad gaat over de wijzigingsbevoegdheid naar wonen, worden bij dat artikel geen 'voorwaarden' of 'criteria' genoemd - zoals in de Nota Zienswijze wordt aangegeven - om voor een dergelijke wijziging in aanmerking te komen. ... verzoekt u daarom om nadere uitleg in deze, zodat hij desgewenst kan aantonen dat de oranjerie en boomgaardgebouw hiervoor in aanmerking komen en dat dus niet gewacht hoeft te worden op de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

28. Het lijkt er echter op dat het enige criterium dat kan worden gevonden het criterium uit de Nota Buitens is, dat luidt: *"dat andere functie bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde en hier geen afbreuk aan doet."* Daaraan wordt voldaan.

In het monumentenregister wordt over de oranjerie met boomgaardgebouw immers het volgende vermeld:

"ORANJERIE MET KAS: citaat uit het monumentenregister, onderdeel 6 van de aanwijzing van Landgoed Dennenburg als Rijksmonument (monumentnummer 530560, complexnummer 509757):

"Even ten noordwesten van het landhuis bij de moestuin gesitueerde in rode baksteen hoog opgetrokken oranjerie op rechthoekige grondslag onder zadeldak met een flauwe dakhelling. De gevel wordt aan de voorzijde en zijkanten afgesloten door een kroonlijst van iets naar voren springende rijen baksteen in kopsen strekverband, waartussen een rij verspringende met de zijden naar voren geplaatste staande baksteen. Aan de linkerzijde de aangebouwde ijzeren kas met bakstenen achterwand, die tevens de scheiding vormt tussen de kas en het erachter gebouwde stookhok. Het ensemble van oranjerie en kas, dat staat op een iets uitzwenkend bakstenen plint, werd in de tijd van de bouw van het landhuis in het laatste decennium van de 19de eeuw opgetrokken. In de voor(ZO-)zijde van de oranjerie drie hoge tot de grond toe doorlopende dubbele meerruitsdeuren met ijzeren bovenlicht met spaakroeden. De linkerzijde van de oranjerie is blind, in de achtermuur in het midden een deur. De kas heeft een bakstenen borstwering en twee schuine dakvlakken met roeden van ijzerwerk. Aan de achterzijde het in rode baksteen opgetrokken stookhok onderflairw lessenaarsdak met aan achter (ZW-) zijde de toegangsdeur met aan weerszijden een venster. Voorts aan de kopse zijde van het hok een venster.

Waardering

De ORANJERIE MET KAS zijn in cultuurhistorisch opzicht van algemeen belang:

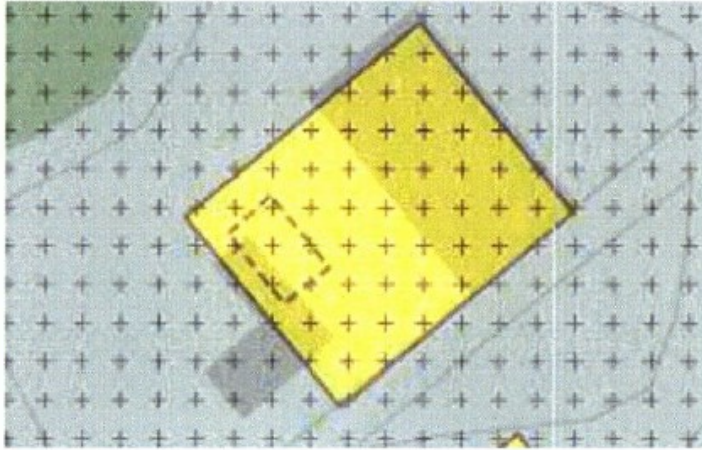
-vanwege de ouderdom;

-vanwege de hoge ensemblewaarde."

29. Gelet op de hoge ensemblewaarde en de wijze waarop een oranjerie van oudsher wordt gebruikt - als verblijfsonderdeel van
30. het hoofdgebouw in de wintermaanden - ziet ... niet waarom deze twee onderdelen van Landgoed Dennenburg, anders dan ook het hoofdgebouw, koetshuis en de boerderij, niet dezelfde bestemming zouden kunnen krijgen.
31. Derhalve verzoekt ... de oranjerie en het boomgaardgebouw – een deel van het landgoed - te bestemmen tot 'wonen -B1'.

Bestemming houthok met functieaanduiding 'opslag'

32. Het houthok (zie **bijlage 3** (bijlage 11, red.)) was niet (duidelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. In de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat dit pand dient als opslag en derhalve kan worden bestemd tot 'wonen - B1' met de functie 'opslag'. Uit de Nota Inspraak en het Ontwerpbestemmingsplan blijkt dat dit punt is gehonoreerd.
33. Onduidelijk blijft of het bestaande houthok echter op de juiste wijze is ingetekend op de plankaart. Een en ander lijkt niet goed te overlappen:



Bestemming van de kas met functieaanduiding 'opslag', de moestuinmuur en tuinschuur

34. De kas (zie **bijlage 3** (bijlage 11, red.)) - bijgebouw - was niet (duidelijk) in het bestemmingsplan opgenomen. In de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan is verzocht dit bijgebouw conform haar bestemming als dienstgebouw in het bestemmingsplan op te nemen. Uit de Nota Inspraak en het Ontwerpbestemmingsplan blijkt dat dit punt is gehonoreerd.

7

35. Wel valt op dat de tuinschuur (die al was ingetekend in het voorontwerpbestemmingsplan) en de kas als één geheel zijn ingetekend. Verzocht wordt dit als twee aparte vlakken in te tekenen (zoals ook verbeeld in **bijlage 3** (bijlage 11, red.)), zodat dat recht doet aan de werkelijke situatie.

8

36. Daarnaast valt op dat nog steeds onduidelijkheid bestaat over de juiste aanduiding van de moestuinmuur. Hoewel op de verbeelding wél een rode lijn is ingetekend ter plaatse van de moestuinmuur lijkt de functieaanduiding binnen de bestemming 'natuur' ter plaatse van de tuinmuur te ontbreken. Verzocht wordt de moestuinmuur als zodanig aan te wijzen. juli 2018 heeft met u al een gesprek plaatsgevonden

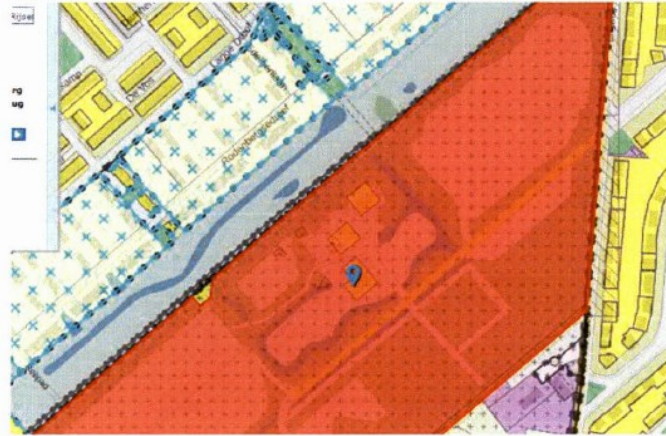


(Woon)bestemming tuinmanswoning:

37. Het voortzetten van de bestemming van de tuinmanswoning (zie **bijlage 3** (bijlage 11, red.)) in het Voorontwerpbestemmingsplan als 'wonen - B 1' is correct en blijft gehandhaafd.

9

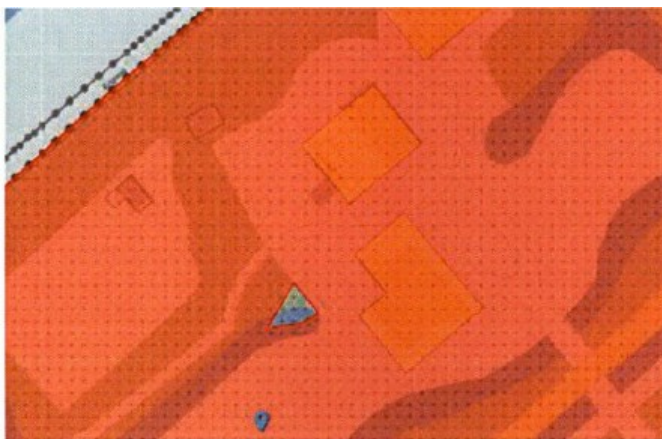
38. Wel valt op dat de Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen' is weggevallen ten opzicht van het Voorontwerpbestemmingsplan. ... neemt aan dat dit per abuis is geschied, daar de rest van Landgoed Dennenburg wel een dergelijke aanduiding kent:



Bebouwingscontouren en bestemmingplanvlakken.

10

39. ... gaat er vanuit dat de bebouwingscontouren en de bestemmingsplanvlakken de huidige bestaande bebouwing volgen. Dit blijkt nog niet eenduidig uit de plankaart bij het Ontwerpbestemmingsplan, hoewel in de Nota Inspraak is aangegeven dat de huidige bouwvlakken zijn overgenomen. Indien de gebouwen niet correct op de plankaart zijn weergegeven, verzoekt ... u de plankaart hierop aan te passen. Hetzelfde geldt voor het opnemen van de werkelijke bebouwingspercentages. Nameting leert 80%-hoofdgebouw, 55%-boerderij, 70%-koetshuis. In het bijzonder vraagt ... u nader uitleg te geven waarom er een driehoek, in afwijking van de rest van Landgoed Dennenburg niet de bestemming "Waarde - ecologie" kent.



IV. ZIENSWIJZE INZAKE 'BROEKBERGEN'

40. Het tweede onderdeel van deze zienswijze betreft het voormalige landgoed Broekbergen waar in 1910 het kloostercomplex Area Pacis op is gerealiseerd en tot eindjaren '90 heeft bestaan.
41. De essentie van het gebouwencomplex en de onbebouwde tuin is in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. Het complex heeft in het vigerende bestemmingsplan de

bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" en als doeleindenomschrijving "wonen, gezondheidszorg, therapie, tijdelijk nachtverblijf". Het complex is aangewezen tot Rijksmonument. Het complex grenst enerzijds aan het Landgoed Dennenburg en is verder gelegen binnen het Agrarisch gebied met Landschaps- en Natuurwaarden (ALN).

42. De planologische mogelijkheden op het perceel liggen niet vast, maar worden ingedeeld in twee uiteenlopende varianten:
- 100% bewoning, waarbij twintig woningen (grote appartementen en eengezinswoningen) mogelijk worden gemaakt; of
 - een gemixte woon-kantoorbestemming met daarin 12 woningen en 1.500 m² kantoor.

Wat betreft de bebouwing worden in ieder geval drie nieuwe bouwvlakken ingetekend voor nieuwbouw in de kloostertuin met de werknamen "koetshuis", "oranjerie" en "bouwhuis". Voor de volledigheid: een koetshuis of oranjerie hebben zich nooit op het perceel bevonden.

43. ... kan zich niet verenigen met dit onderdeel van het bestemmingsplan gelet op een aantal argumenten:
- een onjuiste, althans een onzorgvuldige, procedure;
 - geen goede ruimtelijke ordening door de voorgestelde wijzigingen: onder andere wegens strijd met de doelstellingen van het bestemmingsplan zelf en het provinciaal beleid, ontoelaatbare verstoring van de natuurwaarden en het niet kunnen voldoen aan de toets van het landschappelijk-cultuurhistorisch kader;
 - ontbreken deugdelijke motivering en belangenafweging.

Onjuiste, althans onzorgvuldige procedure

44. Zoals gezegd verbaast het ... dat ineens na 3 jaar een planologische ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die een aanzienlijke hoeveelheid woningen en/of kantoorruimte in het buitengebied toestaat met alle ruimtelijke gevolgen van dien (zie ook hierna). De bestemming van "maatschappelijke voorziening" wijzigt immers naar een perceel met 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen in de vrije sector en 1.500 m² kantoorruimte.

11

45. Het gaat hier vanwege het kwetsbare en landschappelijk belangrijke gebied om een majeure afwijking van het eerder gepubliceerde Voorontwerpbestemmingsplan. Daar past een nieuwe specifieke overlegronde met belanghebbenden bij, alsmede een extra overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is een analogie te maken met wat de toelichting stelt als procedure over nieuwe landgoederen:

"Daarnaast spelen er ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de landschappelijke betekenis op gebiedsniveau. Concreet kan het gaan om verzoeken en aanvragen met betrekking tot ontwikkeling van nieuwe landgoederen verspreid in het buitengebied. De aanleg van een nieuwe buitenplaats of landgoed heeft grote gevolgen voor het landschapsbeeld. Het is daarom gewenst verzoeken en aanvragen, in een separate procedure, te kunnen toetsen aan een landschappelijk-cultuurhistorisch kader, dat inzicht geeft in de gewenste verschijningsvorm per deelgebied. Een afzonderlijke bestemmingplanherziening is in dat verband de aangewezen weg."

Geen goede ruimtelijke ordening

12

46. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt in het nu voorliggende Ontwerpbestemmingsplan woonbebouwing buiten de eerder bepaalde bouwgrenzen, en dus binnen de landschappelijke natuurzone, toegestaan. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden gewijzigd / verruimd. De onderbouwing van het bestemmingsplan dient de maximale mogelijkheden te onderbouwen. In dit geval dienen dus de ruimtelijke gevolgen van beide varianten te zijn onderzocht en onderbouwd. Een dergelijk aanpassing is alleen mogelijk indien deze de toetst van de goede ruimtelijk ordening doorstaat. Dit is naar de mening van ... niet het geval.
47. In onderstaande afbeeldingen is de bestaande bebouwing te zien (rode contour) en in zwart de nieuw geprojecteerde bebouwing. In de verbeelding (uitsnede rechts) bij het Ontwerpbestemmingsplan zijn die twee nieuwe volumes vastgelegd. In het vigerende



bestemmingsplan vormde de rode contour de bebouwingsgrens.

48. Zowel het vigerende als het Voorontwerpbestemmingsplan en het nu ter inzage liggende Ontwerpbestemmingsplan zijn duidelijk over nieuwe mogelijkheden voor woonbebouwing:

"In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en het streven naar ontstening van het buitengebied is het dan ook ongewenst in het buitengebied mogelijkheden te scheppen voor de nieuwbouw van burger- en niet-agrarische bedrijfswoningen. In het bestemmingsplan wordt daarom niet ingezet op nieuw op te richten burger- en niet-agrarische bedrijfswoningen, tenzij in kader van Ruimte voor Ruimte."

13

Voor de volledigheid: Ruimte voor Ruimte is hier niet aan de orde en evenmin gaat het hier om gemeentelijke criteria behorend bij een nieuw landgoed. De geplande wijzigingen zijn dus zelfs strijdig met het doel van het bestemmingsplan zelf.

49. Ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) geeft duidelijke kaders om geen nieuwe bebouwing toe te staan. Slechts bij uitzondering en met een zorgvuldige procedure kunnen nieuwe landgoederen mogelijk worden gemaakt. Bij de nu beoogde ontwikkeling gaat het echter om reeds bestaande bebouwing waar die regeling niet voor bedoeld is. Ook de landschappelijke context biedt geen enkele aanleiding om nieuwe bebouwing mogelijk te maken of bestaande bebouwing anders te groeperen. De conclusie is hier dat het vigerend beleid geen aanknopingspunten biedt voor het bouwen van woningen buiten de huidige bouwcontouren.

50. Dus ten onrechte wordt bij de in de bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing de indruk gewekt dat de toename van de bebouwing beperkt blijft. Dat is wellicht in absolute zin het geval, maar de essentie is dat er twee flinke gebouwen buiten het bouwvlak van de natuurlijke tuin worden gerealiseerd. Die ruimtelijke impact is te groot en heeft ook een negatief effect op de natuurwaarden.
51. De huidige bebouwing en open ruimte van het landgoed Broekbergen maken onderdeel uit van de historische context van het gebied. Zij vormt een ensemble met Landgoed Dennenburg en het landelijke gebied. De toevoeging van de woonbebouwing buiten de huidige bebouwingscontouren tasten de open relatie met Landgoed Dennenburg aan en doen afbreuk aan de structuur van een beperkte lintbebouwing. Er wordt een nieuw naar binnen gekeerd ensemble gecreëerd dat niet past in de historische context. Een zorgvuldige analyse van het effect op de historische waarde van het gebied ontbreekt, evenals een onderbouwde conclusie dat een dergelijke ontwikkeling hierin past.
52. Daarnaast gaat een ontwikkeling naar 20 woonhuizen of 12 woonhuizen en kantoren gepaard met een forse toename van o.a. verkeersbewegingen, geluid (van zowel het verkeer als ook van de activiteiten op het terrein Broekbergen zelf), en licht (van zowel het verkeer als ook van de activiteiten en gebouwen op het terrein van Broekbergen zelf), ten opzichte van de huidige bestemming van Broekbergen. Deze toename heeft een negatief effect op het woongenot op de omliggende woonhuizen, waaronder Landgoed Dennenburg.
53. Tot slot acht ... het in strijd met een goede ruimtelijke ordening om een dergelijke ontwikkeling toe te staan op de grens met een stiltegebied:



Aantasting natuurwaarden

54. Het onderzoek naar de natuurwaarden en de effecten op beschermde soorten is deels niet compleet en deels niet correct uitgevoerd. Uit de eerste analyse van Els & Linde B.V., natuurdeskundigen die ook in het verleden onderzoek hebben gedaan naar de natuur in het gebied in het kader van de besluitvorming inzake de woonwijk De Groene Tuinen, blijkt onder andere dat verschillende (beschermde) soorten niet, of niet in de juiste periode, of met onvoldoende inspanning, zijn onderzocht. Bijvoorbeeld de eekhoorn heeft de voortplantingstijd in januari-februari, waardoor het niet vreemd is als in mei geen voortplanting wordt geconstateerd. Voor het onderzoek zijn evenmin de juiste uitgangspunten gehanteerd (zo wordt bijvoorbeeld gesproken over de Flora- en faunawet). Duidelijk is in ieder geval voor Els & Linde B.V. dat voor het onderzoek niet de juiste inspanning is verricht zoals vereist is op basis van de verschillende kennisdocumenten en de wet- en regelgeving. Inzicht in de effecten van verkeer, geluid en stikstofdepositie ontbreekt bijvoorbeeld volledig. Dit terwijl een ontwikkeling naar 20 woonhuizen of 12 woonhuizen en kantoren gepaard gaat met een forse toename van o.a. verkeersbewegingen, geluid en licht (van zowel het verkeer als ook van de activiteiten en

gebouwen op het terrein van Broekbergen zelf), ten opzichte van de huidige bestemming van Broekbergen. Deze toename heeft een negatief effect op de natuurwaarden van en beschermde dieren op het omliggende gebied, waaronder Landgoed Dennenburg. Deze ontwikkeling past daarom niet in het gebied.

55. Ook de mitigerende maatregelen tonen volgens Els & Linde B.V. een gebrek aan kennis. Groene verlichting wordt hier als vleermuisvriendelijke gepresenteerd, terwijl bekend is dat juist groene verlichting schadelijk is voor vleermuizen. Ook opvallend acht Els & Linde B.V. dat veelvuldig wordt gesproken over EHS terwijl dat systeem al jaren terug is vervallen en als Natuurnetwerk Nederland bekend staat.
56. Tot slot, de melding dat 'simpel' de ruimte van de gesloopte gebouwen, dan ingericht als tuin, als toevoeging aan het netwerk de aantasting kan compenseren doet geen recht aan wet- en regelgeving. (Op bladzijde 27 wordt wel een aanvullend onderzoek gemeld naar de effecten - maar dit onderzoek ontbreekt in de stukken.)
57. Al met al voldoet het onderzoek naar het effect op de natuurwaarden niet aan de vereisten die de wet- en regelgeving daaraan stelt. Pas op basis van een gedegen, actueel, en volledig uitgevoerd onderzoek kan een conclusie getrokken worden of, en zo ja onder welke omstandigheden, een dergelijke ontwikkeling op dit punt past in een goede ruimtelijke ordening.

Onzorgvuldig plan, althans onvoldoende gemotiveerd

58. ... is van mening dat in het bijzonder dit deel van de (totstandkoming van) dit Ontwerpbestemmingsplan niet, althans onvoldoende is gemotiveerd.
59. In de eerste plaats getuigt de gang van zaken niet van een zorgvuldige voorbereiding die je van uw gemeente in deze zou mogen verwachten. Immers, pas 3 jaar na het ter inzage leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan, wordt een Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd – zonder tussendoor de belanghebbenden over de voortgang te informeren. Het feit dat de planologische ontwikkelingen inzake Broekbergen pas in dit stadium ter inzage worden gelegd, terwijl (gelet op de impact op de omgeving en de eerdere procedures daaromtrent) duidelijk mocht zijn dat omwonenden een dergelijke ontwikkeling onacceptabel zouden vinden, maakt de situatie nog schrijnender. Ook het feit dat uw gemeente op de hoogte is van de bijzondere beschermde flora- en fauna in het gebied (uw gemeente is immers houder van een ontheffing onder de Flora- en faunawet (oud) voor het verstoren van dieren in dat gebied) en de talrijke rapporten die daaromtrent zijn uitgewisseld, maakt dat het niet opnemen van deze aspecten in de ruimtelijke onderbouwing onzorgvuldig is.
60. De plantoelichting wekt bij de toelichting de indruk dat het slechts om een bestemmingswijziging gaat. Er wordt gesproken over een alternatieve invulling en gebruik van de bebouwing. Over de nieuwbouw wordt niets anders vermeld dat deze buiten bouwcontouren zal worden gerealiseerd. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid wordt verwezen naar de in de toelichting als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing kiest als vertrekpunt het toevoegen van woningen buiten de huidige compacte bebouwingscontour en onderzoekt vervolgens of 'de gevolgen wellicht meevallen'. De kernvraag welke ruimtelijke grondslag voor deze ingreep ten grondslag

ligt wordt niet beantwoord, evenmin wordt voldoende op de samenhang met haar omgeving ingegaan.

16

61. Zo blijkt nergens uit de stukken inzake Broekbergen waarom is besloten om (ambtshalve) tot een bestemmingsplanwijzing over te gaan. Ook wordt nergens gesproken over de planologische noodzaak tot een bestemmingsplanwijziging en daarmee samenhangen de verschillende (alternatieve) bestemmingen; zo is onduidelijk waarom een ontwikkeling die past binnen de bestemming 'maatschappelijk' niet mogelijk zou zijn. Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen toets aangelegd met betrekking tot landelijke wet- en regelgeving en provinciaal en gemeentelijk beleid. Tot slot beperkt het onderzoek inzake de natuurwaarden zich tot het perceel van Broekbergen zelf, in plaats van eveneens te kijken naar de impact op de omliggende natuurgebieden. Het enkele ontbreken van dergelijk cruciale informatie maakt dat het Ontwerpbestemmingsplan en de ontwikkelingen daarin zich niet verdragen met een goede ruimtelijke ordening.
62. Niet alleen zijn omwonenden bij deze voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen op geen enkele wijze betrokken, zoals hiervoor genoemd, maar ook heeft er geen enkele belangenafweging plaatsgevonden tussen het belang van de eigenaar / ontwikkelaar van Broekbergen en de belangen van de omwonenden, het buitengebied, en Landgoed Dennenburg in het bijzonder; althans dit is op geen enkele wijze in het Ontwerpbestemmingsplan gemotiveerd.
63. Aangezien op zo veel punten van Broekbergen strijdigheid en onduidelijkheid bestaat, behoudt ... zich het recht voor om - voor zover nog nodig - nader in te gaan op de belangenafweging tussen de herontwikkeling van Broekbergen tot woonwijk en de belangen die in deze zienswijze reeds naar voren zijn gebracht.

V. ONTWERPBESTEMMINGSPLAN STRIJDT MET BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR

64. ... is van mening dat de (totstandkoming van) dit Ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met de beginselen van behoorlijk bestuur.
65. In de eerste plaats getuigt de gang van zaken met betrekking tot Broekbergen niet van een zorgvuldige voorbereiding die je van uw gemeente in deze zou mogen verwachten. Immers, pas 3 jaar na het ter inzage leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan, wordt een Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd - zonder tussendoor de belanghebbenden over de voortgang te informeren.
66. Daarnaast valt het op dat de ruimtelijke onderbouwing op meerdere punten, onvolledig, verouderd, of onzorgvuldig is gebeurd. Ik verwijs met name naar hetgeen is gezegd in de zienswijze over Broekbergen.
67. Ook valt het ... op dat het ongemotiveerd en ongefundeerd enerzijds beperken van het gebruik van de gronden op Landgoed Dennenburg, terwijl tegelijkertijd een omvangrijke planologische verruiming ter plaatse van Broekbergen wordt mogelijk gemaakt neigt naar willekeur. Bestaand gebruik behouden en uitbreidingen met milieu-impact beperken tot het uiterst noodzakelijke, lijkt een logischere keuze.

68. Samenhangend met het bovenstaande en ook het eerder genoemde in de zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan, is het Ontwerpbestemmingsplan op velerlei punten onvoldoende gemotiveerd. Hierbij volsta ik door te verwijzen naar het inperken van de gebruiksmogelijkheden van het Hoofdgebouw van Landgoed Dennenburg in één alinea van de Nota Inspraak en op geen enkele wijze refereren aan de impact op de omliggende flora- en fauna met betrekking tot Broekbergen.
69. Tot slot kan het Ontwerpbestemmingsplan niet onverkort worden aangenomen, daar het niet getuigt van enige belangenafweging tussen de belangen van omwonenden, het buitengebied in het algemeen en Landgoed Dennenburg in bijzonder.

CONCLUSIE

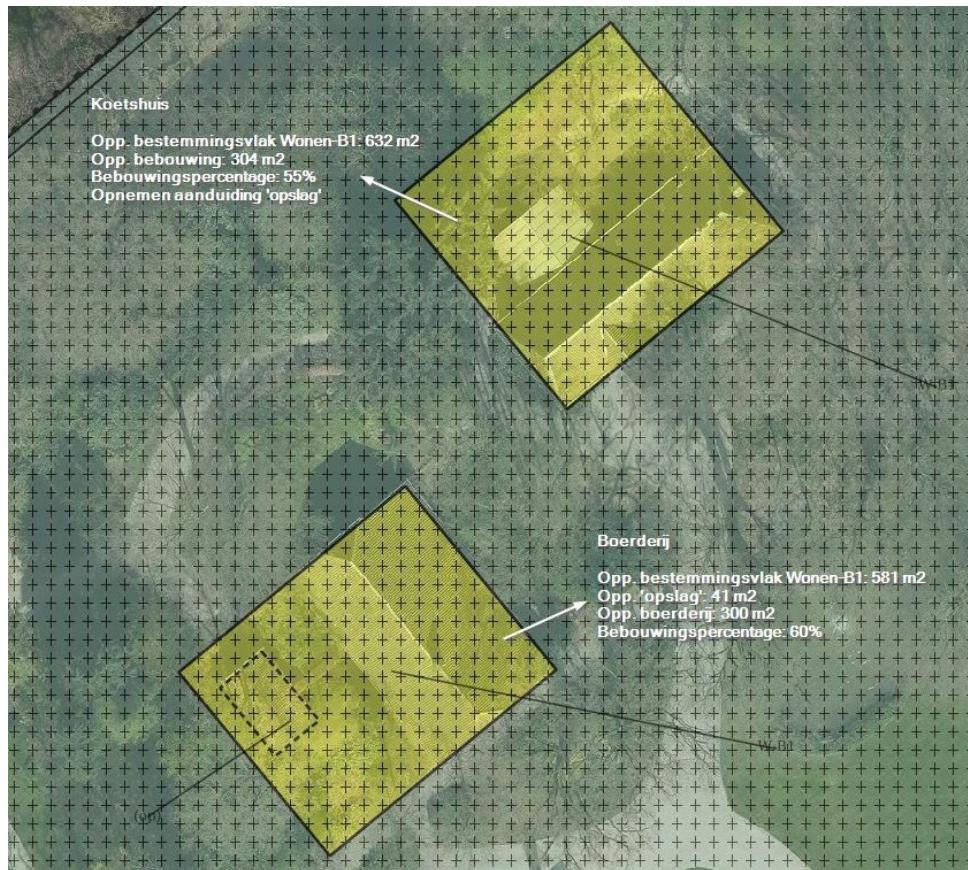
Om voornoemde redenen kan het Ontwerpbestemmingsplan niet onverkort worden aangenomen. ... verzoekt u het Ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft Landgoed Dennenburg conform deze zienswijze aan te passen en voor wat betreft Broekbergen uw goedkeuring aan dit bestemmingplan te onthouden.

Ik verzoek u mij de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen en mij op de hoogte te houden van het verdere verloop. Uiteraard is ... bereid tot nadere toelichting en onderbouwing van de gronden waar nodig.

Bijlage 10: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan
Bijlage 11: Situering genoemde gebouwen

Gemeentelijke reactie

1. De definitie in het geldende bestemmingsplan beperkt horeca tot het verstrekken van maaltijden en dranken en het aanbieden van logies (zie artikel 1 'Begrippen' onder 1.62). Het houden van feesten en partijen als vorm van horeca komt in de definitie in het geldende bestemmingsplan niet terug. Met het toestaan van 'horeca categorie 1' (lichte horeca), waaronder o.a. een restaurant en een hotel vallen, en 'horeca categorie 2' (middelzware horeca), waaronder een café en een bar vallen, is van een beperking van het toegestane horecagebruik geenszins sprake.
Wij zien ook geen reden om 'horeca categorie 3' te bestemmen. Dit betreft vormen van horeca die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (onder meer vanwege de geluidsproductie) in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Het gaat daarbij onder meer om nachtclubs, dancings en partycentra. Gezien de overwegende woonfunctie die het landgoed heeft en de rust die op het landgoed heerst en welke rust u blijkens uw zienswijze, zowel op het landgoed als in de omgeving van het landgoed wenst te behouden, achten wij deze vorm van horeca niet passend op het landgoed.
2. Uit onze berekeningen blijkt dat het bestemmingsvlak waarbinnen het koetshuis staat voor 48% is bebouwd en het bestemmingsvlak waarbinnen de boerderij staat voor 59%. Voor het koetshuis nemen we een bebouwingspercentage van 55% op, gelijk aan het bebouwingspercentage in het vigerende bestemmingsplan. Voor de boerderij passen we het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak aan naar 60%.



3. Op het koetshuis nemen we de aanduiding 'opslag' op. Het stallen van voertuigen scharen wij in ruimtelijke zin onder 'opslag en berging' waardoor de aanduiding in dit geval voldoet.
4. In het vigerende bestemmingsplan is 'dienstgebouw' als volgt gedefinieerd: *'een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand gebouw dat een gebruikseenheid vormt met, alsmede dienstbaar is aan een landgoed, bevattende bergings- en/of stallingsruimten'*. Om, zoals u verzoekt, zoveel mogelijk bij deze definitie aan te sluiten hebben de dienstgebouwen op de verbeelding de aanduiding 'opslag' gekregen. In de regels is tot uiting gebracht dat hier opslag en stalling ten behoeve van het landgoed is toegestaan.
5. Wij begrijpen dat het boomgaardgebouw en de orangerie door u gebruikt worden als verblijfsruimte tijdens de wintermaanden. Dit rechtvaardigt op geen enkele wijze de toekenning van een extra woonbestemming. De huidige aanduiding 'opslag' staat dergelijk gebruik niet toe.
6. Wanneer wij de luchtfoto (2018) vergelijken met de begrenzing van de aanduiding 'opslag' komt dit overeen. Zie onderstaande afbeelding. Het aanpassen van deze begrenzing op de verbeelding is dus overbodig.



7. Het aangebracht bouwvlak ter plaatse van de tuinschuur en kas geeft aan dat hier gebouwen mogen worden gerealiseerd. Op welke wijze deze worden gerealiseerd en of dit twee verschillende volumes zijn, wordt door de in het bestemmingsplan opgenomen regeling niet geregeld. De gekozen wijze van bestemmen sluit dus aan bij de feitelijke situatie. Die feitelijke situatie geeft dan ook geen aanleiding tot het splitsen in twee verschillende bouwvlakken.
8. Ter plaatse van de tuinmuur wordt de aanduiding 'tuinmuur' opgenomen, zoals verzocht. In de regels is dit al opgenomen.



9. Wij constateren dat per abuis de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen' is weggefallen en nemen deze alsnog op.
10. We hebben de locatie, waar de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' ontbreekt, alsnog op de verbeelding opgenomen. Tevens hebben we geconstateerd dat de tuinmanswoning (met woonbestemming en bouwvlak) niet correct op de verbeelding is ingetekend. Dit herstellen wij.



11. Zie Algemene beantwoording 2
- 12.
13. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
14. Zie Algemene beantwoording 2
- 15.
16. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
17. Zie Algemene beantwoording 2
- 18.
19. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
20. Zie Algemene beantwoording 2
- 21.
22. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
23. Zie Algemene beantwoording 2
- 24.

25. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.
26. Zie Algemene beantwoording 2
- 27.
28. Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

De zienswijze delen wij deels en wij passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- Op de verbeelding nemen wij ter plaatse van het koetshuis en de boerderij een bebouwingspercentage van 55%, respectievelijk 60% op;
- Op de verbeelding nemen wij op het koetshuis de aanduiding 'opslag' op;
- Op de verbeelding nemen we ter plaatse van de tuinmuur de aanduiding 'tuinmuur' op;
- Op de verbeelding nemen we op het deel van het landgoed waar de tuinmanswoning staat ook de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – buitenplaatsen' op;
- Op de verbeelding krijgt een klein deel van het landgoed alsnog de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'
- Op de verbeelding verschuiven we het bestemmingsvlak 'Wonen - B1' ter plaatse van de tuinmanswoning zodat hij geheel over de woning wordt gesitueerd. Tevens passen we het bouwvlak ter plaatse van de tuinmanswoning aan.

4.19 Zienswijze 19 – Engweg naast nr. 60 (indiener: Engweg 60)

Betreft

Engweg naast nr. 60, Driebergen-Rijsenburg

Volkstuinen Engweg, bestemming resterend deel perceel en gebruik perceel achter volkstuinen

Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan Driebergen buitengebied roept voor wat betreft de Nota inspraak bij mij een aantal vragen op

In de Nota inspraak wordt met betrekking tot het perceel Engweg naast nr 60 Driebergen in par. 1.12 en 1.4.9 vermeld dat de volkstuinen tot de feitelijke omvang d.d. voorjaar 2017 wordt beperkt.

1 Met deze uitspraak kan ik mij graag verenigen.

Mijn onduidelijkheid zit hierin dat nergens staat vermeld wat de bestemming is van het resterend deel van het perceel Engweg naast nr. 60. Althans ik kan het niet terug vinden.

2 Naar mijn weten is de bestemming van het perceel 'agrarisch met waarden', waarbij nu in het ontwerp-bestemmingsplan Driebergen Buitengebied een strook de functie volkstuin krijgt. Graag zag ik dit bevestigd door de gemeente.

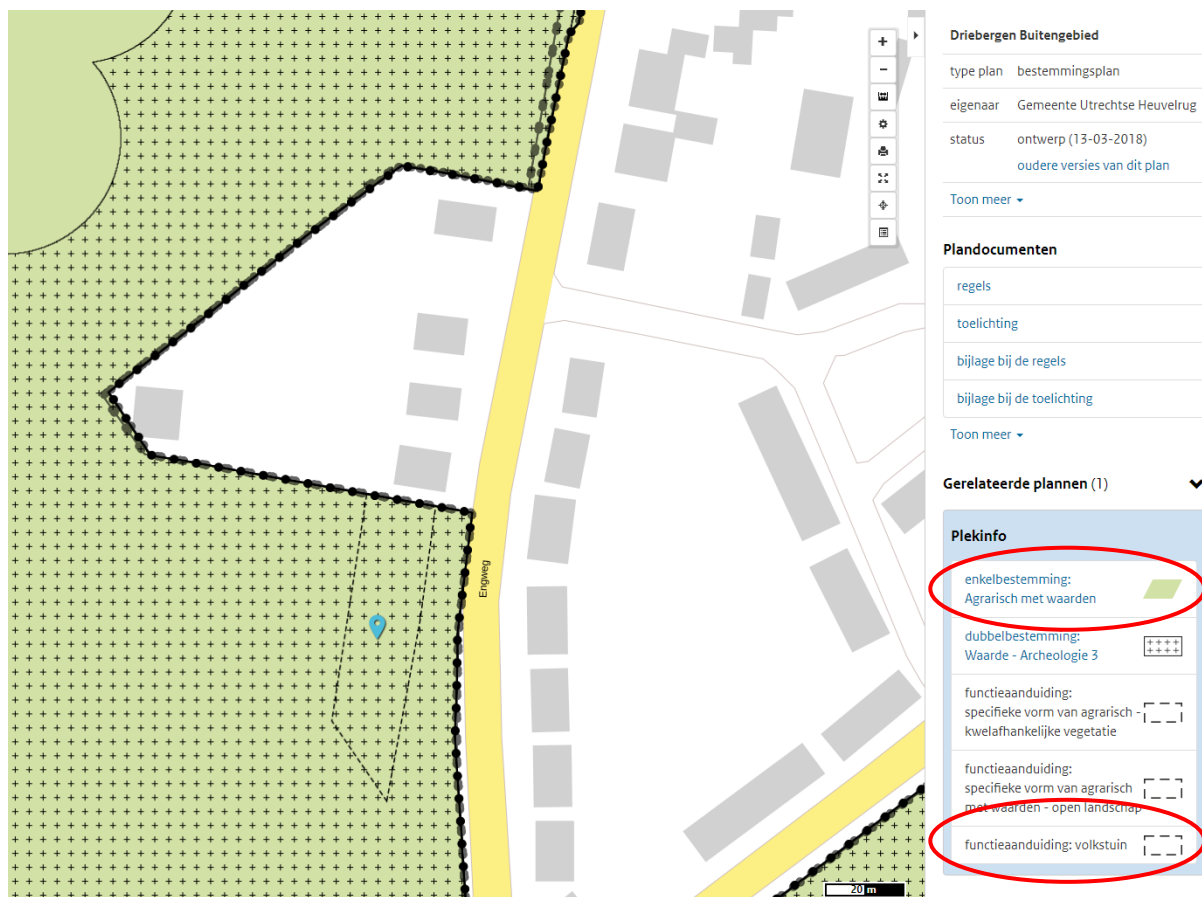
Zoals bekend is vorig jaar op het gedeelte tussen het door de gemeente aangewezen volkstuingebied en de Engweg een prachtige bloemenzee gerealiseerd op initiatief van de overburen die een gedeelte van het perceel gehuurd hebben van de eigenaar (fa. Ploeg). Bij burgers en passanten heeft dit plezierige reacties opgeroepen. Naar verwachting wordt dat ook dit jaar herhaald. Ik neem aan dat dit ook binnen de nieuwe bestemming kan doorgaan.

Voorts is van belang wat de eigenaar met het gedeelte van het perceel achter de strook volkstuinen gaat doen resp mag doen. Nu liggen er nog diverse grote betonnen U-profielen, leidingbuizen, hekwerk en grote stapels tuinafval dat van elders wordt aangevoerd. (NB: de volkstuinders zelf hebben nauwelijks tuinafval en dat kan nog wel in de klikobak). Deze opslag vloeit voor uit het bedrijf van de fa Ploeg, maar is niet overeenkomstig de bestemming agrarisch gebied.

Graag pleit ik voor handhaving van het agrarisch open landschap en wordt verrommeling van het gebied tegengegaan..

Gemeentelijke reactie

1. Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving en met instemming aan.
2. Wanneer u de online module ruimtelijkeplannen.nl of de viewer op de gemeentelijke website raadpleegt en hierbij de specifieke locatie selecteert, zal er een pop-up venster openen waar u meer informatie kunt vinden over de locatie. De bestemming van het gehele perceel is inderdaad 'Agrarisch met waarden', waarbij het deel van het perceel wat de volkstuinen betreffen een aanvullende aanduiding 'volkstuinen' heeft. Zie onderstaande afbeelding.



3. De bloemenrand past ons inziens prima in de bestemming 'Agrarisch met waarden', zoals blijkt uit artikel 3.1 van de regels: *'De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (...) tuinen en erven, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, flora en fauna, zoals faunapassages,voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals picknickplaatsen.*

4. Inmiddels is de handhavingszaak die op deze locatie speelde afgerond. U heeft hiervan een afrondingsbrief ontvangen en de ontvangst hiervan per mail (d.d. 31 augustus 2018) bevestigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.20 Zienswijze 20 – Engweg naast nr. 60 (indiener: Traaij 34a)**Betreft**

Engweg naast nr. 60, Driebergen

Volkstuinen Engweg en optie omvormen perceel tot woningen

Zienswijze

Graag wil mijn zienswijze met u delen betreffende ontwerpbestemmingsplan buitengebied Driebergen.

- 1 Op uw tekening staat een gedeelte van ons perceel Engweg 60 naast sectie c perceel 1635 aangemerkt als volkstuinen, in werkelijkheid is dit gedeelte groter. De volkstuinen zijn vanaf de erfgrans aan de Engweg tot de haag in het midden en nog 1 tuin achter de haag. Bij een vorig contact werd mij verteld dat de huidige volkstuinen opgenomen zouden worden in het nieuwe bestemmingsplan, dus zie ik dit graag aangepast op de tekening. Ook zou ik graag zien dat het gehele perceel de bestemming volkstuinen zou krijgen, aangezien er verder niets met de grond mag. Daarnaast wil ik de schuur/werkplaats 2 meter naar voren nieuw bouwen aangezien hij nu door de erfgrans heen staat, dit om problemen in de toekomst te voorkomen.
- 2
- 3
- 4 2e optie voor mij is om het gehele perceel om te zetten in bouwgrond zodat er 3 tweeonder1kap woningen gebouwd kunnen worden, dit omdat de vraag naar woningen groot is en het aanbod in onze gemeente relatief laag ,blijkend uit de speerpunten van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Onderstaand van de gemeentelijke website gekopieerd.

“De Utrechtse Heuvelrug is een aantrekkelijke, gevarieerde gemeente met veel groen. De ligging is gunstig. Dichtbij de A12 en het spoor en dichtbij steden als Amersfoort, Utrecht en Arnhem.

De speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren zijn:

1. Doorstroming in de voorraad sociale huurwoningen
2. Meer betaalbare huur- en koopwoningen bouwen
3. Levenslooptbestendig bouwen en wonen bevorderen
4. Investeren in energiebesparing en duurzaamheid”

Afwachtend uw reactie verblijf ik.

Gemeentelijke reactie

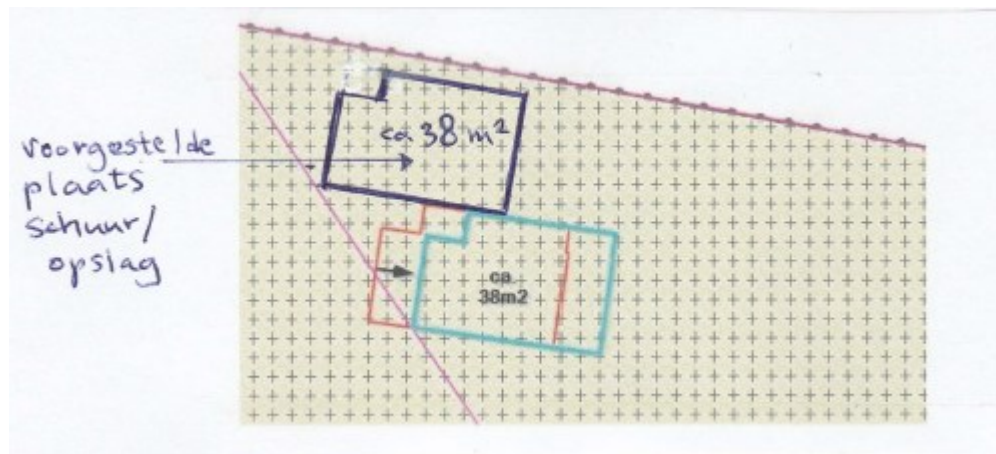
1. Als het gebied waarop de aanduiding 'volkstuin' is aangeduid, over de luchtfoto van 2018 wordt gelegd, kunt u zien dat de grens van de volkstuinten overeenkomt met de begrenzing van de aanduiding (zie gele omranding op onderstaande afbeelding).



2. Tijdens de beeldvormende vergadering heeft de indiener van de zienswijze kenbaar gemaakt samen met de indiener van zienswijze 19 een groot deel van het perceel ook de functie 'volkstuinten' te willen geven. Wij stemmen hiermee in. Het betreft het deel van het perceel zoals aangegeven in de afbeelding hieronder:



3. Tijdens de beeldvormende vergadering heeft de indiener aan ons kenbaar gemaakt dat hij in overeenstemming met de indiener van zienswijze 19, wonend naast het betreffende perceel, besloten heeft de schuur te verplaatsen richting de erfafscheiding, overeenkomstig onderstaande tekening. Wij stemmen hiermee in.



4. Aan het omzetten van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' kan om een aantal redenen geen medewerking worden verleend. De locatie ligt buiten de rode contour zoals die door de provincie Utrecht is vastgesteld. Extra woningbouw buiten de rode contour is alleen mogelijk in bijzondere gevallen zoals de Ruimte voor Ruimte-regeling, waar bij beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van tenminste 1000 m² aan voormalige agrarische gebouwen er een extra woning kan worden gebouwd. Daarvan is hier uiteraard geen sprake.

De gemeente is gebonden aan dit provinciaal beleid. Als gemeente zijn wij ook voorstander van meer woningbouwmogelijkheden, omdat hier grote behoefte aan is. Desalniettemin zijn wij, evenals de provincie Utrecht, niet van oordeel dat dit buiten de rode contour zou moeten

plaatsvinden. Wij willen het landelijk gebied en de openheid van het landschap ter plaatse behouden.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding verplaatsen wij de schuur/werkplaats overeenkomstig ingediende schets, met dien verstande dat de omvang gelijk blijft;
- Op de verbeelding wijzigen wij het oppervlak waar de aanduiding 'volkstuinten' geldt;
- Op de verbeelding nemen we ter plaatse van de nieuwe schuur de functieaanduiding 'opslag' op binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

4.21 Zienswijze 21 – Gooyer Wetering 8

Betreft

Gooyer Wetering 8, Driebergen-Rijsenburg

Veranderen bouwvlak en PAS

Zienswijze

Namens opdrachtgever, ..., Gooyer Wetering 8 in Driebergen-Rijsenburg wil ik een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen, zoals dat ter inzage ligt tot en met 24 mei 2018. Opdrachtgever exploiteert op de Gooyer Wetering 8 in Driebergen een melkveehouderij met bijbehorende bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, voorzieningen en landbouwgronden.

Vormverandering bouwvlak

Zowel in het huidige bestemmingsplan als het ontwerpplan is een agrarisch bouwvlak opgenomen. De vorm van het voorgestelde bouwvlak is echter niet toereikend voor de bedrijfssituatie. Als inspraakreactie heeft opdrachtgever verzocht het bouwvlak te vergroten, echter heeft uw gemeente aangegeven dat een vergroting niet in deze procedure kan zonder ruimtelijke onderbouwing, benodigde milieu-planologische onderzoeken en anterieure overeenkomst. Dit heeft opdrachtgever doen besluiten om u te vragen om een vormverandering van het bouwvlak.

1

Het bestaande bouwvlak is 8745 m². Dit bouwvlak doorkruist echter de nieuw aangebrachte voeropslagen en bestaande rundveestal. Hierdoor komen deze vergunde bedrijfsonderdelen gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Overgangsrechtelijke bescherming is een te beperkt recht voor deze situatie. Derhalve wordt u gevraagd het bouwvlak zodanig te verleggen dat deze voeropslagen en bestaande rundveestal binnen het bouwvlak worden gebracht en de oppervlakte gelijk blijft. Op de bijgevoegde bijlage (bijlage 12, red.) treft u het voorstel voor de vorm aan.

Stikstofdepositie

In het gewijzigde artikel 3.4.2 geeft uw gemeente aan dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt: 'het houden van een veestapel anders dan datgene dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en planologisch legaal aanwezig is'. Opdrachtgever beschikt over een onherroepelijke vergunning op grond van de PAS, waarbij specifiek ten aanzien van stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000-gebieden een veebezetting is vergund. Deze kan anders zijn dan het aantal dieren dat aanwezig is op de dag dat dit bestemmingsplan wordt

2

vastgesteld. Opdrachtgever vraagt zich af wat de consequenties hiervan zijn. Planologisch is de gevraagde veebezetting toegestaan, maar op de dag van vaststelling kunnen bijvoorbeeld minder dieren aanwezig zijn dan de vergunning toelaat. Onduidelijk is of dit inbreuk maakt op verkregen rechten. Opdrachtgever meent dat een provinciale PAS-vergunning dient te worden gerespecteerd waarbij een bestemmingsplan hierin geen recht tot beperking heeft en vraagt uw gemeente om een nadere toelichting, dan wel aanpassing van de regels.

Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u de bovengenoemde zienswijzen te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Deze zienswijze is op 24 mei 2018 volgens de aangegeven wijze digitaal ingediend bij uw gemeente. Wilt u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk bevestigen? Mochten er nog vragen zijn, dan zijn opdrachtgever en ik altijd bereid tot nader overleg.

Bijlage 12: Voorstel vormverandering agrarisch bouwvlak

Gemeentelijke reactie

1. Wij stemmen in met de door u voorgestelde vormverandering van het agrarisch bouwvlak zodat de voeropslagen en de bestaande rundveestall in zijn geheel binnen het bouwvlak zijn gesitueerd. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gehandhaafd op 8745 m². Tevens willen wij u erop attenderen dat de voeropslagen langs de openbare weg momenteel al grotendeels buiten het huidige bouwvlak vallen en derhalve ook verplaatst dienen te worden binnen het bouwvlak, zie geel omcirkeld in onderstaande luchtfoto.



2. In de gevallen waar al sprake is van een onherroepelijke vergunning op grond van de PAS is in feite al een passende beoordeling gemaakt en als bovendien de omgevingsvergunning voor de bouw van een veestall is verleend, beschouwen wij dit als planologisch legaal ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat dit feitelijk kan afwijken (lees: dat het minder is) is uiteraard toegestaan, gelet op het feit dat we spreken van toelatingsplanologie.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassing:

- Op de verbeelding passen wij het bouwvlak aan overeenkomstig de tekening behorende bij de ingediende zienswijze.

4.22 Zienswijze 22 – Gooyer Wetering 16

Betreft

Gooyer Wetering 16, Driebergen-Rijsenburg

Bestemmingswijziging

Zienswijze

Namens opdrachtgevers, ..., Gooyer Wetering 16 in Driebergen wil ik een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen, zoals dat ter inzage ligt tot en met 24 mei 2018.

Huidige en voorgestelde bestemming

Zowel in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2005 als in het voorgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2018 is voor het perceel Gooyer Wetering 16 een agrarische bestemming opgenomen. In november 2015 is als inspraakreactie aangegeven dat deze bestemming niet conform de feitelijke situatie is en is verzocht om wijziging van de bestemming naar 'bedrijf' met een nadere aanduiding 'opslag'. Uw gemeente heeft deze inspraak niet gehonoreerd. Opdrachtgevers kunnen zich echter niet verenigen met de argumentatie die uw gemeente daarvoor benoemt in de Nota van Vooroverleg en Inspraak. Derhalve reageer ik hierop als volgt.

Agrarisch gebruik

Uw gemeente geeft als reactie op de inspraak aan dat niet kan worden ingezien waarom ter plaatse geen volwaardig en rendabel agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd kan worden als gevolg van de ligging nabij andere woningen van derden en gedateerde opstallen. Hierover kan het volgende worden opgemerkt. Het agrarische bouwvlak dat u voorstelt kent een oppervlakte van nog geen 0,35 hectare. Daarbinnen is uiteraard de bedrijfswoning een gegeven. Daarachter zouden dan bedrijfsgebouwen gesitueerd kunnen worden, met uiteraard in achtneming van voldoende afstand vanwege brandoverslag. Het bouwvlakdeel dat dan resteert is zeer beperkt van oppervlakte.

Daarbij komt dat uw gemeente verlangt dat sprake moet zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2005 had het perceel deze voorwaarde niet, zodat er ook een intensieve veehouderij geëxploiteerd kon worden. Sterker nog, er werden in het verleden ook varkens en vleesvee gehouden. Opdrachtgevers beschikken slechts over een beperkt perceel landbouwgrond achter het erf, maar dit is volstrekt onvoldoende om een tot een volwaardige en/of rendabele grondgebonden bedrijfsvorm te kunnen komen zoals op grond van het bestemmingsplan bedoelt wordt.

Daarbij grenst het perceel tegen Gooyer Wetering 14, zijnde een zorgboerderij met zowel agrarische als maatschappelijke functie. Het deel waar zorgbehoevenden woonachtig zijn grenst

juist tegen het erf van opdrachtgevers aan. Deze verblijfsfunctie kan gelijk worden gesteld met een woonfunctie.

Op grond van de Wet geurhinder en Veehouderij komen dergelijke objecten bescherming toe. De minimale afstand van een dierenverblijf van een veehouderij tot een woonfunctie dient 50 meter te bedragen. Uitgaande van deze situatie valt de geurcirkel al bijna geheel over het agrarische bouwperceel van opdrachtgevers. Slechts circa 400 m² blijft dan buiten de geurcontour. Hierdoor is het al helemaal niet realistisch dat er ooit nog een volwaardig en rendabel grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden geëxploiteerd. Dit nog naast het feit dat de investering ook niet op te brengen zal zijn om dit perceel tot een rendabel bedrijf te brengen gezien de enorme bouwkosten en investeringen in emissiearme stalsystemen en wellicht benodigde fosfaatrechten.

Tot slot is van de omschreven situatie als genoemd in de inspraakreactie van november 2015 geen sprake meer van een veterinaire eenheid met een agrarisch bedrijf in de omgeving. Nu de melkrundveehouderij vorige jaar te maken had met het fosfaatreductieplan en gedwongen krimp van deze veehouderijtak in Nederland werd doorgevoerd, is deze veehouderij in de omgeving gestopt met het uitbesteden van jongveeopfok aan opdrachtgevers. Vanaf dit jaar geldt voor de melkveehouderij het fosfaatstelsel, zodat deze bedrijven dienen te beschikken over fosfaatrechten om dieren te mogen houden. Stel dat opdrachtgevers op grond van de milieuwetgeving wel konden bouwen en zouden investeren in een melkrundveestal voor 80 melkkoeien, dan zouden zij voor uitsluitend de fosfaatrechten al bijna € 650.000,- moeten reserveren. Een onbegonnen zaak dus. Uw gemeente heeft in de beantwoording van deze inspraak niet de deskundigheid laten spreken.

Daarbij komt dat uw gemeente al ruim 15 jaar niet heeft gereageerd naar de vorige bewoners als deze bewoners dat er strijdigheden met het bestemmingsplan waren op het erf. Want het is namelijk al zo lang geleden dat de veehouderij is gestaakt. Na zo'n lange periode kan niet worden ingezien waarom uw gemeente nu hardnekkig wil blijven vasthouden aan een agrarische functie. Indien uw gemeente dit kennelijk wenst te handhaven moet het ook consequent zijn en een 'intensieve veehouderij' bestemming opnemen, hetgeen conform de oorspronkelijke situatie was toegestaan.

Opslagfunctie

Opdrachtgevers hebben in de inspraakreactie aangegeven dat zij de bestemming graag gewijzigd willen zien in een 'lichte' bedrijfsbestemming. De activiteiten bestaan uit de opslag van (door opdrachtgever zelf geïmporteerde) wijnen met bijbehorende producten in de bestaande bebouwing. Van huisverkoop of detailhandel is geen sprake. De wijnen worden namelijk rechtstreeks geleverd aan gastronomische restaurants en wijnbars.

Een opslagfunctie is weinig milieubelastend en de activiteit is ook niet als geurgevoelig te kwalificeren, zodat de naastgelegen zorgboerderij niet te maken krijgt met een nieuwe geurgevoelige functies binnen de geurcontouren. Wat betreft de woning van opdrachtgevers, blijft dit een bedrijfswoning (bestemming bedrijf in plaats van agrarisch) zodat de beschermingsstatus niet wijzigt. Dit wordt met name ingegeven door het feit dat de Wet geurhinder en veehouderij expliciet aangeeft in artikel 14 dat voormalige agrarische bedrijfswoningen geen hogere beschermingsstatus krijgen dan in de situatie dat zij nog in hun oorspronkelijke functie waren. Nu planologisch-juridisch nog sprake is van een agrarische bedrijfswoning tot heden en er nog een melding Activiteitenbesluit op het perceel rust van 4 augustus 1992 voor het houden van (vlees-)rundvee en varkens, is sprake van staking na maart

2000 en is dit artikel uit de wet van toepassing voor deze situatie. De zorgboerderij komt dus niet in een planologisch nadeligere positie als de bestemming van Gooyer Wetering 16 wordt gewijzigd.

Uitgaande van de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke uw gemeente bij dit ontwerpbestemmingsplan heeft gevoegd, valt het zelf maken van wijn als bedrijfsactiviteit onder milieubelastingscategorie 2. Nu in deze situatie geen wijn wordt gemaakt maar enkel opgeslagen zal sprake zijn van milieubelastingscategorie 1 of 2, zijnde een 'lichte' bedrijfsfunctie. Dit wordt als vervolgfunctie bij stoppende agrarische bedrijven doorgaans planologisch acceptabel geacht, maar met de huidige bestemming is het niet mogelijk om de gedateerde gebouwen in het geheel te kunnen vervangen. Dit is op een bepaald moment wel de wens van opdrachtgever, waarbij behoud van een agrarische uitstraling in combinatie met een duurzame wijze van bouwen beoogd wordt. Planologisch faciliteren van een fraai uitstralend landelijk gebied geeft een kwaliteitsimpuls boven het niet positief bestemmen en daardoor het verrommelen van het landschap.

Voor zoverre dat uw gemeente betoogd dat het ruimtelijk beleid in het landelijk gebied primair de agrarische sector moet dienen en verdere verstening door niet-agrarische bedrijven moet worden tegengegaan, kunnen opdrachtgevers dit op zich wel begrijpen. Maar zoals bovenstaand aangegeven heeft deze locatie agrarisch gezien geen perspectief meer en is de enige mogelijkheid om middels maatwerk een passende bestemming op te nemen. Voor verdere verstening behoeft niet te worden gevreesd, omdat de regels van het ontwerpbestemmingsplan dit ook niet mogelijk maken voor de bestemming 'bedrijven', overeenkomstig datgene dat in provinciaal beleid is opgenomen. Hier wordt geen spanningsveld gezien.

Tot slot is het wellicht voor de agrarische bedrijven in het plangebied van Driebergen positief als dit agrarische bouwperceel komt te vervallen, met het oog op ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de plan-MER. Daar waar voor deze bedrijven de beperkte ruimte die er nog is, gegeven kan worden, dan werkt opdrachtgever daar graag aan mee.

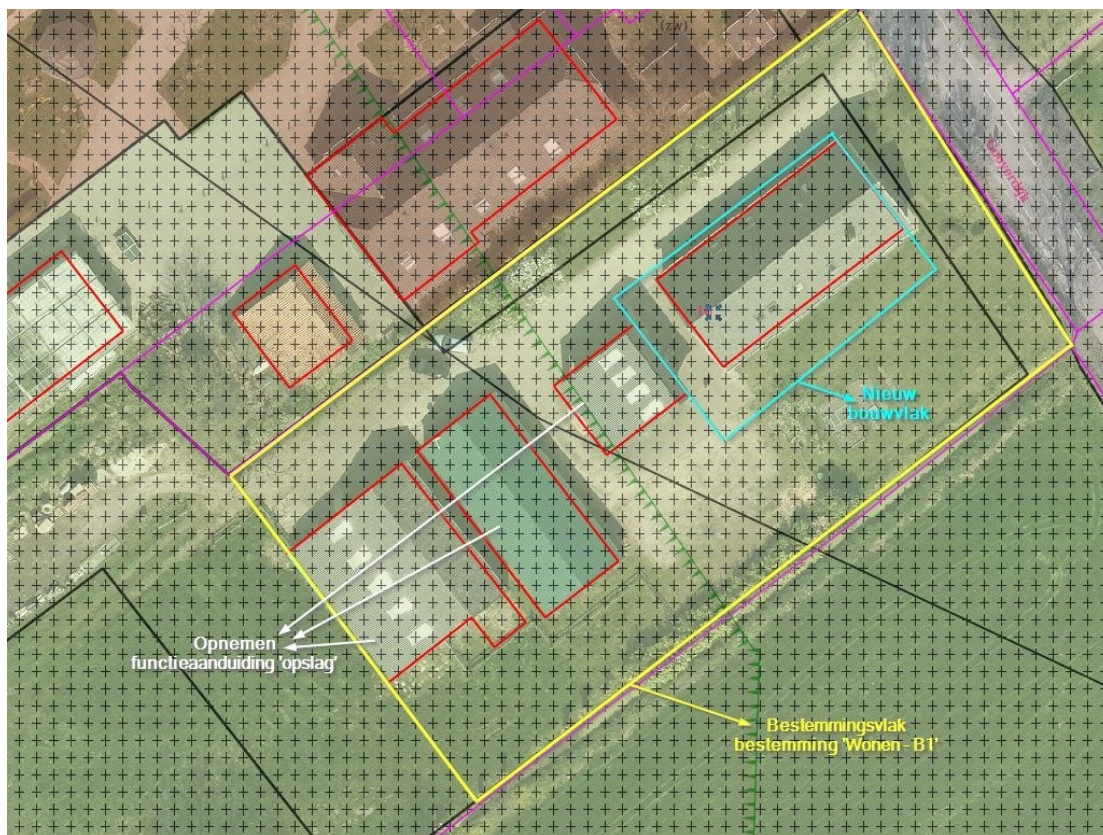
Verzoek

Opdrachtgever verzoekt u de bovengenoemde zienswijzen te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Deze zienswijze is op 24 mei 2018 volgens de aangegeven wijze digitaal ingediend bij uw gemeente. Wilt u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk bevestigen? Mochten er nog vragen zijn, dan zijn opdrachtgever en ik altijd bereid tot nader overleg.

Gemeentelijke reactie

Wij zijn op voorhand geen voorstander van het planologisch toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties in het buitengebied. Dit moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het buitengebied is niet de juiste locatie voor niet-agrarische bedrijven, afgezien van bedrijven die gelieerd zijn aan het buitengebied, zoals loonwerkbedrijven. Een andere uitzondering is bijvoorbeeld kleinschalige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Daar staat tegenover dat u uitgebreid heeft gemotiveerd waarom een agrarische bestemming aldaar niet meer in de reden ligt, nu niet en ook in de toekomst niet, waarbij ook gewijzigde omstandigheden een rol spelen. Bij het eventueel toekennen van de bestemming 'Bedrijf' is conform provinciaal beleid een sloopverplichting van 50% van de bijgebouwen vereist en de voorwaarde dat het een lichte bedrijfscategorie betreft. Van dit laatste is in dit geval sprake. Aangezien niet aannemelijk is dat

sloop uw voorkeur zal hebben, is het in dit geval alleen mogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Wonen-B1', waarbij de bijgebouwen de functieaanduiding 'opslag' krijgen.



Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding verwijderen wij het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- Op de verbeelding nemen wij de bestemming 'Wonen - B1' als volgt op: een bestemmingsvlak dat aan alle zijden wijzigt ten op zichte van het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen het bestemmingsvlak voegen we een bouwvlak toe die grotendeels overeenkomt met de feitelijk aanwezige hoofdbouw;
 - Op de verbeelding nemen wij binnen de bestemming 'Wonen - B1' de functieaanduiding 'opslag' op voor de opslag en berging van drie bijgebouwen;
 - Op de verbeelding handhaven wij op het westelijk en zuidwestelijk deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak).

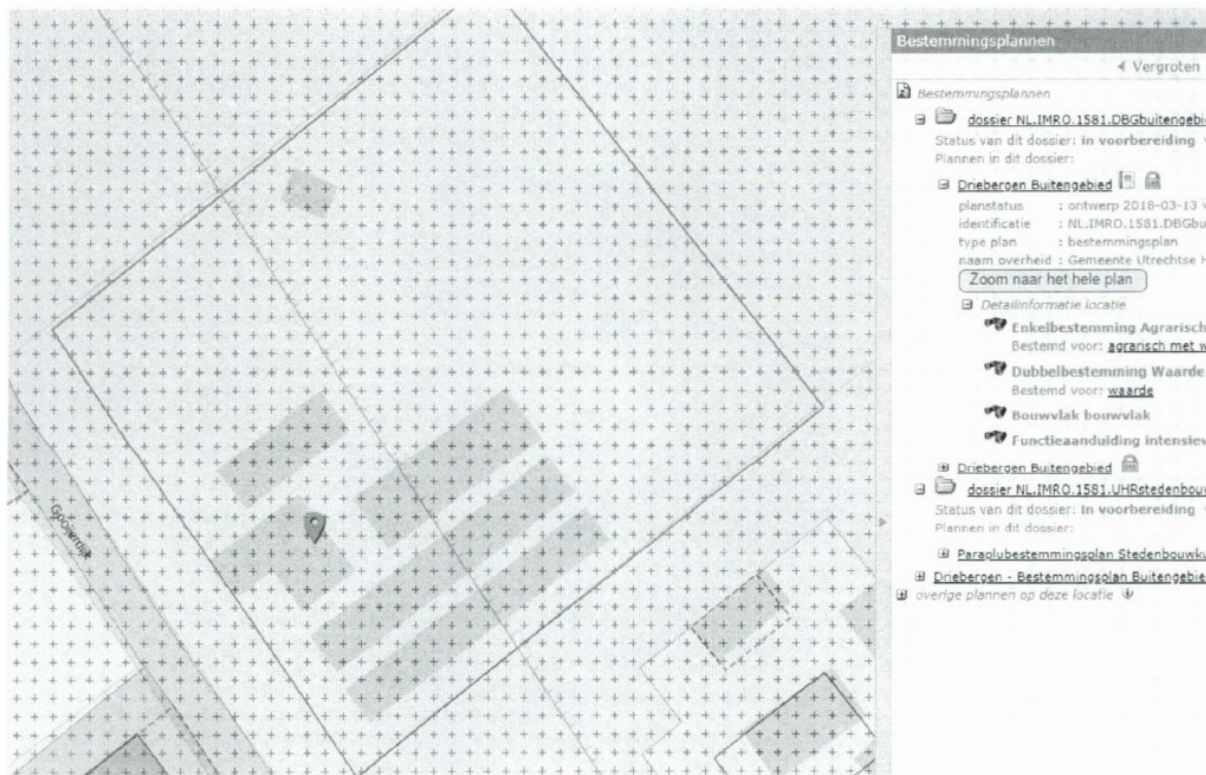
4.23 Zienswijze 23 – Gooyer Wetering 17 (indiener: Heiveldweg 2, Veenendaal)

Betreft

Gooyer Wetering 17, Driebergen
Ontwikkeling stal vleeskuikens

Zienswijze

Middels deze brief dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan “Driebergen Buitengebied” van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, zoals deze nu ter inzage ligt.



De voorgenomen bestemming is het voorontwerpbestemmingsplan is als volgt:

Enkelbestemming Agrarisch met waarden
Dubbelbestemming Waarde - Waarde archeologie 4
Functieaanduiding - intensieve veehouderij

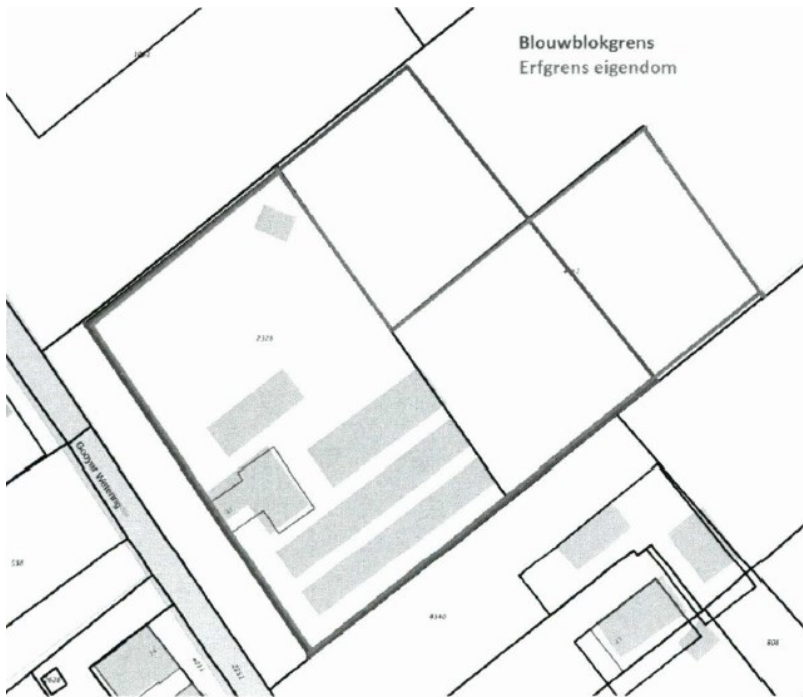
1

Op dit moment bevindt zich op het perceel een verouderde varkenshouderij. De huidige staat van de gebouwen is erg slecht, tevens is er op en in de opstallen asbest aanwezig. In de afgelopen periode zijn er plannen gemaakt voor de ontwikkeling van de locatie, ik heb de locatie recent overgenomen van de vorige eigenaar. De aanwezige diervverblijven worden gesloopt, het asbest wordt gesaneerd en er wordt een vleeskuikenhouderij gerealiseerd voor het houden van ca. 33.000 vleeskuikens welke worden gehouden conform een lokaal houderij concept. In de bijlage (bijlage 13, red.) treft u de milieutekening van de gewenste situatie aan.

Voor het houden van bovengenoemde dieren wordt een nieuwe stal gerealiseerd. Uit het oog van diervwelzijn worden deze dieren gehouden op ***m² per dier. Dit houdt in dat er een stalvloeroppervlak nodig is zoals weergegeven op de tekening. Dit past niet binnen het huidige ingetekende bouwvlak.

Ontwikkeling voor de locatie is absoluut noodzakelijk gezien de staat van de stallen en stalsystemen. Genoemde ontwikkeling heeft een positief effect op de omgeving en milieu ten opzichte van de huidige vergunde / feitelijke situatie.

In onderstaand figuur is de huidige bouwblok- en erfgrans weergegeven.



In de situatieschets hieronder is aangegeven op welke manier het bouwvak gesitueerd zou moeten zijn zodat de genoemde ontwikkeling mogelijk is, per saldo vindt er dan geen vergroting maar enkel een verplaatsing van het bouwvlak plaats:



Gezien bovengenoemde ontwikkeling van het perceel verzoek ik het bouwblok zoals aangegeven gewijzigd op te nemen in het bestemmingsplan.

Aanvulling:

Namens onze cliënt ... sturen wij u een aanvullende zienswijze betreffende de (her)ontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie aan de Gooyer Wetering 17 te Driebergen. Cliënt heeft op 2 mei 2018 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

In de zienswijze verzocht cliënt om vormverandering van het agrarische bouwvlak. Het voornemen van cliënt is om ter plaatse de verouderde varkensstallen te slopen en het aanwezige asbest te saneren om vervolgens een nieuwe vleeskuikenhouderij op te richten. Her)ontwikkeling van de locatie was, en is nog steeds, absoluut noodzakelijk gezien de staat van de stallen, de stalsystemen en de hoeveelheid asbest.

Tegen de tijd dat het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied wordt vastgesteld is er ruim 1,5 jaar verstreken. Vervolgens moeten de benodigde vergunningen in orde gemaakt worden en moet de bouw aanbesteed worden. Al met al zijn we zo'n 2 tot 2,5 jaar verder voordat wellicht gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden. Cliënt had niet verwacht dat alles bij elkaar zo lang zou gaan duren. Gezien de leeftijd van cliënt is het de vraag of hij de benodigde investering nog zal terug verdienen. Cliënt is daarom steeds meer gaan nadenken over een alternatief plan voor (her)ontwikkeling van de locatie.

Daarnaast is op 29 mei 2019 de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onderuit gehaald met als gevolg dat de Rechtbank Midden-Nederland de verleende vergunning Wet natuurbescherming op 15 juli 2019 heeft vernietigd.

Gezien het feit dat er nog een hoop onduidelijkheden zijn over de toekomstige vergunningverlening, heeft cliënt besloten om zich verder te verdiepen in een alternatief plan voor (her)ontwikkeling van de locatie.

Cliënt wil ter plaatse de agrarische bestemming behouden voor het houden van 80 ooien met daarbij een fouragehandel en loonwerk met een minigraver en vrachtwagen voor het transport. Hiervoor wil hij de verouderde varkensstallen slopen en het aanwezige asbest saneren (net als bij het oorspronkelijke plan). Vervolgens wil cliënt ter plaatse een nieuwe loods realiseren van 1.500 m². De loods past binnen het huidige bouwvlak, deze hoeft dus niet langer van vorm veranderd te worden.

De beoogde (her)ontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie heeft een positief effect op de leefomgeving en het milieu. Cliënt is tevens bereid om in ruil hiervoor het plan betreffende de vleeskuikenhouderij in te trekken.

Om de beoogde ontwikkeling van de locatie planologisch gezien mogelijk te maken, willen wij u verzoeken om de functie-aanduiding detailhandel toe te voegen aan de locatie. In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding detailhandel mede detailhandel is toegestaan. Detailhandel wordt als volgt gedefinieerd:

'het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'.

De nieuwe loods wordt gebruikt als aflammerruimte in de lammerperiode. Voor het houden van ooien dient echter wel de functie-aanduiding intensieve veehouderij behouden te blijven. Een schaphouderij wordt in de definities van het ontwerpbestemmingsplan namelijk getypeerd als

een intensieve veehouderij. Uiteraard is het houden van 80 ooien extensiever dan een vleeskuikenhouderij.

Door het toevoegen van de functie-aanduiding detailhandel ontstaat daarnaast de mogelijkheid om de nieuwe loods in gebruik te nemen voor fouragehandel en loonwerk.

Mocht u als gemeente andere mogelijkheden zien om het beoogde plan van cliënt planologisch mogelijk te maken, dan horen we dit graag tijdig. We staan ook open voor een gesprek op het gemeentekantoor.

We willen vooruitlopend op het planologisch toestaan van de beoogde ontwikkeling alvast een aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouw indienen voor het bouwen van een loods ten behoeve van het agrarische bedrijf. Gezien het feit dat het hele traject al ruim 1,5 à 2 jaar duurt is enige snelheid bij het realiseren van de loods van belang.

Verder is het noodzakelijk dat een eventuele toevoeging van de functieaanduiding detailhandel meegenomen wordt met vaststelling van het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Zoals eerder aangegeven zal cliënt in ruil hiervoor het plan betreffende de vleeskuikenhouderij intrekken.

Samengevat denken wij dat het gezien de omstandigheden een positieve ontwikkeling is om met een alternatief plan te komen voor (her)ontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie aan de Gooyer Wetering 17.

Middels voorgaande hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd over de (her)ontwikkeling van de locatie. Indien u nog vragen of opmerkingen heeft dan kunt u contact opnemen via bovenstaande contactgegevens.

We hopen op een spoedige reactie op het voorliggende plan en zijn benieuwd naar uw reactie.

Bijlage 13: Wijziging agrarisch bedrijf

Gemeentelijke reactie

De rechtbank heeft in juli 2019 de Wet Natuurbeschermingsvergunning voor 25.000 vleeskuikens vernietigd. Vervolgens heeft aanvrager in een aanvullende zienswijze aangegeven een andere ontwikkeling op het perceel voor te staan.

Die ontwikkeling betreft de realisatie van een stal voor 80 ooien, het toestaan van een fouragebedrijf en loonwerkbedrijf op de agrarische kavel. Aan de initiatiefnemer is meegegeven dat geen bezwaren zijn tegen de realisatie van een stal voor 80 ooien, maar wel bezwaren zijn tegen het toestaan van een fouragebedrijf en loonwerkbedrijf. Wij gaan namelijk in het landelijk gebied zeer restrictief om met nieuwvestiging van niet agrarische bedrijven. Dergelijke bedrijven horen thuis op bedrijventerrein en niet midden in het landelijk gebied. Ook stellen we bij de vestiging van niet agrarische bedrijven als harde randvoorwaarde dat het agrarische bedrijf volledige gestaakt moet zijn. Daar is in dit geval geen sprake, omdat initiatiefnemer nog een stal wenst voor 80 ooien. Al met al ligt er momenteel nog geen haalbaar plan voor en zien wij geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en de zienswijze leidt dus niet tot aanpassingen

4.24 Zienswijze 24 – Gooyer Wetering 18

Betreft

Gooyer Wetering 18, Driebergen-Rijsenburg
Aanpassing bouwvlak

Zienswijze

Middels deze brief dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals deze nu ter inzage ligt.

1 In ons overleg met dhr. Mulder en mevr. van Bommel gaven wij aan het bouwvlak overeenkomstig bijgevoegde tekening aan te passen. Dit om toekomstige ontwikkelingen voor een toekomstige eigenaar van het perceel te vergemakkelijken.

2 Tevens vragen wij het bouwvlak zo aan te passen dat in de toekomst een opslag (landschappelijk ingepast als houten schuur, in de toekomst hobbymatig vee houden) mogelijk is naast de huidige woning. Nu zou deze gesitueerd worden dichtbij het keukenraam, waardoor het binnen te donker wordt. Onze voorkeur zou gaan naar meer afstand tussen de toekomstige opslag en de huidige woning vandaar ook daar een aanpassing op deze locatie van het bouwvlak.

Aanvulling:

3 Ons verzoek is of onze woning aan de Gooyer Wetering 18, omgezet kan worden naar een plattelands woning. Het bedrijf willen we verkopen aan onze neef.

Met de strekking dat de zienswijze van 24-05-2018 wordt aangevuld met het verzoek om de aanduiding van de bedrijfswoning aan de Gooyer Wetering 18 te wijzigen in de functieaanduiding plattelandswoning.

Hierbij de berekening van de luchtkwaliteit.

Graag ontvangen we van u een bevestiging van de aanvraag en als dit niet volledig is horen we het graag van u.

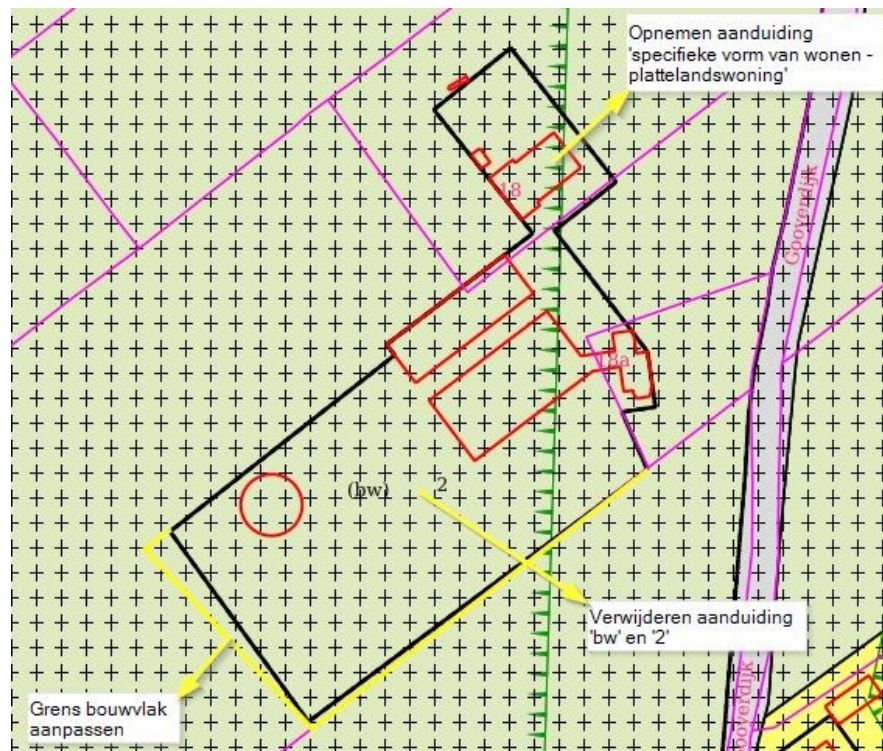
Bijlage 14: Aanpassingen bouwvlak
--

Gemeentelijke reactie

1. Het deel van het bouwvlak gelegen achter de bedrijfswoning Gooyer Wetering 18a, trekken wij recht, zodat het bouwvlak enkele meters in de lengte (in zuidwestelijke richting) wordt vergroot. De omvang van het bouwvlak blijft nagenoeg gelijk aan de omvang van het bouwvlak in het vigerende plan nl. 9922 m², zie onderstaande verbeelding.
2. In de inspraakfase van dit bestemmingsplan is het bouwvlak aan de noordzijde van Gooyer Wetering 18 al verbreed van ca. 35 meter naar ca. 45 meter, zodat een bijgebouw voor opslag gerealiseerd kan worden. In deze zienswijze wordt een verdere verbreding gevraagd naar 55 meter, teneinde het bijgebouw verder van de woning af te kunnen projecteren. Deze verbreding van het bouwvlak vinden wij landschappelijk ongewenst. Het bijgebouw zou dan

ongeveer 30 meter ten noordwesten van de woning worden gesitueerd, waardoor het bijgebouw door situering en omvang het karakter krijgt van vrijstaande bebouwing. Het landschap ter plaatse kenmerkt zich door lange percelen met doorzichten, die wij zo veel mogelijk willen handhaven.

3. In artikel 3.5.6 van de regels (bestemming 'Agrarisch met waarden') is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een plattelandswoning. Hieraan zijn verschillende voorwaarden verbonden. De belangrijkste is dat moet worden voldaan aan de eisen met betrekking tot luchtkwaliteit. Uit de overlegde berekening blijkt dat hieraan ten opzichte van de woning Gooyer Wetering 18a wordt voldaan. Dit leidt er toe dat wij de plattelandswoning positief zullen bestemmen, door middel van een aanduiding op de verbeelding en door toevoegen van regels in artikel 3.1 en 3.2 'Agrarisch met waarden' van het bestemmingsplan. Het gevolg is tevens dat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van de verbeelding verdwijnen. Op de woning Gooyer Wetering 18 wordt dan de aanduiding 'plattelandswoning' gelegd en voor de woning Gooyer Wetering 18a geldt dat de bedrijfswoning op grond van de regels in artikel 3.1 reeds is toegestaan, het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' op deze locatie is dus overbodig.



Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- De verbeelding van het agrarisch bouwvlak wijzigen wij ter plaatse van Gooyer Wetering 18a conform ingediend verzoek;
- Op de verbeelding nemen we ter plaatse van de woning Gooyer Wetering 18 op de aanduiding: 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- Op de verbeelding verwijderen wij binnen het gehele bouwvlak de aanduiding: 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- In de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 van de regels nemen we op: '*ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' mede het wonen in een plattelandswoning*';
- In de bouwregels in artikel 3.2.1 van de regels voegen we toe: '*het aantal plattelandswoningen mag ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' niet meer bedragen dan één*';
- In de bouwregels in artikel 3.2.1f voegen we toe dat de inhoud van een bedrijfswoning '*en een plattelandswoning*' mag niet meer dan 600 m³ bedragen (...).

4.25 Zienswijze 25 – Gooyer Wetering 19 (indiener: Gooyer Wetering 21)

Betreft

Gooyer Wetering 19, Driebergen-Rijsenburg

Persoonlijke overgangsregeling, slooppercentage kapschuur en bestemming B&B opnemen

Zienswijze

In het ontwerp bestemmingsplan stelt u voor de locatie Gooyer Wetering 19 te Driebergen voor, het thans bestaande bouwvlak te verwijderen en te bestemmen als opstal bij de woonbestemming Gooyer Wetering 21 tevens vallend onder de sloopregeling betreffende bijgebouwen.

In uw schrijven van 25 oktober 2017 doet u het voorstel om het huidige pand te bestemmen als wonen onder de voorwaarde dat de bestaande kapschuur voor 50% wordt gesloopt. Op 28 oktober 2017 ben ik ingegaan op uw voorstel. In uw schrijven van 26 maart 2018 geeft u aan 'zo zonder meer' geen extra woning te kunnen toestaan. Wel geeft u aan dat de bewoonster van dit pand kan blijven wonen daar deze woning reeds vele jaren bij de gemeente bekend is. Zo hebben wij dit pand in 2007 in bewoonde staat gekocht. Hierbij was dit pand al 17 jaar bewoond (inmiddels dus ruim 28 jaar).

Daar er nu geen agrarisch bedrijf gevestigd is, de achterliggende gronden overigens wel voor agrarische doeleinden regulier voor langere termijn worden verpacht aan een agrarisch bedrijf aan de Gooyer Wetering, kan ik meegaan in de redenering om wel het agrarisch bouwvlak te herbestemmen omdat deze niet meer regulier bij ons in gebruik zijn voor een werkelijk agrarische bedrijfsuitoefening.

Echter de nut en noodzaak van een sloop percentage van de kapschuur daaraan te koppelen ontgaat ons in deze mede gezien het feit dat voor de omliggende gronden voor en naast het huis, die niet verpacht zijn, het benodigde onderhoudsmateriaal en de daarbij behorende machine opslag in deze kapschuur plaatsvindt.

Graag zou ik u willen verzoeken om het betreffende bijgebouw aan de Gooyer Wetering 19 in het

bestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' de bestemming B&B te geven. Wel verzoeken wij u, conform uw voornemen, de persoonlijke overgangsregeling voor de huidige bewoonster te handhaven zolang deze bewoonster nog in dit bijgebouw woont en dit vast te leggen op de persoon gerelateerde gegevens.

Daarna zouden we in het bijgebouw een B&B willen vestigen en ook in dit bestemmingsplan verwerkt zien worden.

Op die wijze denken wij bij te kunnen dragen aan de maatschappelijk vraag rond wonen en recreatie en op termijn een nuttige functie en instandhouding van het pand te kunnen realiseren.

Gemeentelijke reactie

1. De zienswijze nemen wij voor kennisgeving en met instemming aan.
2. Wij zien af van de (gedeeltelijke) sloopbepaling van de kapschuur, ondermeer omdat deze nodig is voor opslag van onderhoudsmaterialen en in een ander bijgebouw via een specifieke regeling in het bestemmingsplan wordt toegestaan dat de huidige bewoonster de bewoning mag voortzetten.
3. Artikel 32.4 van de regels is een regeling voor het uitoefenen van een bed & breakfast voorziening. Als hieraan wordt voldaan, kunt u bij recht hiervan gebruik maken. Een bestemming B&B is dan ook niet noodzakelijk. Voor deze activiteit is, behoudens voor eventuele bouwactiviteiten, verder geen toestemming of vergunning vereist. Dit houdt anderzijds ook in, dat wij een verdere verruiming niet zullen toestaan.
4. De huidige bewoonster mag in het bijgebouw blijven wonen. Dit is geregeld in het bestemmingsplan en hoeft niet nader te worden vastgelegd op de persoon gerelateerde gegevens. Uit onze bevolkingsadministratie weten wij dat het een 84-jarige bewoonster betreft.

Conclusie

De zienswijze delen wij grotendeels, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.26 Zienswijze 26 – Gooyer Wetering 22-24-26, De Hondspol

Betreft

Gooyer Wetering 22-24-26, Driebergen-Rijsenburg – Zorgboerderij De Hondspol
Bestemmingswijziging, aantal (woon)zorgeenheden, functieaanduiding kuilvoerplaten, kassen, verlegging agrarisch bouwvlak, open landschap, stikstofdepositie

Zienswijze

Namens opdrachtgever, De Hondspol VOF, Gooyer Wetering 22-24-26 in Driebergen-Rijsenburg wil ik een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen, zoals dat ter inzage ligt tot en met 24 mei 2018.

Bedrijfssituatie

Op het perceel Gooyer Wetering 22-24-26 in Driebergen-Rijsenburg bevinden zich bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, zorgwoningen, bijbehorende voorzieningen en zijn agrarische landbouwgronden in gebruik. De Hondspol omvat een agrarisch bedrijf dat geëxploiteerd wordt overeenkomstig biologisch dynamische productiemethoden (SKAL- en

Demeter gecertificeerd). Naast een veehouderij met diverse diersoorten omvat het tevens een tuinderij, zuivelmakerij en boerderijwinkel. Op de boerderij wonen en werken mensen met een zorgvraag, veelal bestaande uit een verstandelijke beperking gecombineerd met psychische problematiek. Sinds 2016 is De Hondspol geen onderdeel meer van een grote zorginstelling maar een autonome zorgboerderij in eigendom van een viertal ondernemers.

Maatschappelijke bestemming

In het vigerende bestemmingsplan van 2005 en voorontwerpbestemmingsplan van 2015 was een gecombineerde bestemming voor het perceel opgenomen, agrarisch en maatschappelijk. In het ontwerpplan heeft uw gemeente deze gecombineerde bestemming verwijderd en uitsluitend een agrarische bestemming voorgesteld. Het doel van uw gemeente is om meer flexibiliteit te realiseren, waarbij de zorgwoningen dan expliciet binnen het agrarische bouwvlak worden aangeduid. Hoewel opdrachtgever uw meedenken waardeert, wordt wel geconstateerd dat de flexibiliteit juist onder druk komt te staan. De reden is als volgt.

1

Op de plankaart heeft u nu de functieaanduiding 'zorgwoning' opgenomen waarbij in artikel 3.2.1 onder d is opgenomen dat het aantal plaatsen ten behoeve van wonen in zorgwoningen niet meer mag bedragen dan 9. Hiermee lijkt uw gemeente een limiet te willen stellen aan het aantal zorgwoningen of personen. Dit is opdrachtgever niet geheel duidelijk. Momenteel is het aantal woonachtige zorgbehoevenden 9. Maar dit is een momentopname, afhankelijk naar de vraag naar deze zorg. Het aantal van 9 wordt als zeer beperkend ervaren. Binnen de bestaande gebouwen is namelijk meer geschikte ruimte aanwezig om mensen met een zorgindicatie te kunnen laten wonen. Ruimtelijk is het limiteren van mensen weinig relevant, zeker nu er ook geen bebouwingsvraag bij komt kijken. Diverse andere wetgeving in Nederland stelt al diverse huisvestingseisen, zodat dit niet ook in het bestemmingsplan hoeft te gebeuren.

Bij de aankoop van De Hondspol door de huidige eigenaren is juist als exploitatiedoelstelling opgenomen zorg te dragen voor de medemens met een bepaalde begeleidingsvraag. Het concept kan alleen standhouden als er voldoende bewoners zijn. Het opvangtype van een zorgboerderij kent een zeer grote waardering gezien de persoonsgerichte benadering, veel sociale contacten en steun, kunnen vervullen van zinvolle werkzaamheden zo dicht mogelijk bij de reguliere maatschappij en het organiseren van veel activiteiten. Verzocht wordt om de limiet van 9 te laten vervallen.

De voorgestelde bestemming voor de bewoning op het erf komt niet overeen met de feitelijke en reeds lang bestaande situatie. Vanaf 1984 woonden altijd 6 medewerkers (met hun eigen gezinnen) op het terrein zelf, naast de zorgbehoevenden. Na de transitie tot een autonome zorgboerderij wonen de 3 (tot 4) vof-leden met hun gezinnen op het erf, naast de zorgbehoevenden. Zij hebben allemaal hun eigen ruimte, zodat er sprake is van een soort gecombineerde woonvormen. Enerzijds bedrijfswoningen, anderzijds zorgwoningen, verspreidt over een drietal gebouwen op het erf. Als nu uitsluitend zorgwoningen worden toegestaan in het voorgestelde plan, dan is er planologisch geen bedrijfswoning bestemd. En hoewel dit niet 4 afzonderlijke, vrijstaande woningen zijn, is het wel een gegeven dat deze bijzondere woonvormen al sinds 1984 volgens dit principe worden uitgevoerd. Verzocht wordt dan ook om een passende bestemming waarbij zowel zorgwoningen als bedrijfswoningen zijn toegestaan, met hun onderlinge verwevenheid. Hiervoor dienen in elk geval de plankaart, de regels en de begripsomschrijving aanpassing.

2

Daarnaast geeft de maatschappelijke bestemming zoals deze oorspronkelijk in het bestemmingsplan was opgenomen meer recht aan de feitelijke situatie. Naast het wonen van zorgbehoevenden op het terrein wordt ook dagbesteding geboden aan mensen met een zorgindicatie zoals het meewerken op de boerderij zelf, het maken van zuivel en het telen van groenten en fruit. Er worden ook regelmatig activiteiten georganiseerd die niet direct agrarisch zijn, maar wel zeer gewaardeerd als dagbesteding. Te denken valt aan het bewerken van eigen gesnoeid hout tot mooie houtproducten, houtkloven voor haard hout, het samen bloemschikken van eigen veldbloemen, taarten bakken van eigen appels, het maken van een fraai bijenhotel en zo nog veel meer. Dit is geen niet-agrarische nevenfunctie van de boerderij, maar een essentieel onderdeel van het bedrijf. Datzelfde geldt voor de boerderijwinkel op zichzelf. Als de maatschappelijke bestemming niet meer wordt opgenomen, dan ontstaat juist een spanningsveld op al die activiteiten die niet uitsluitend agrarisch zijn, maar daar wel mee in het verlengde liggen. Want deze activiteiten overschrijden natuurlijk de 350 m² die als nevenfunctie bij een regulier agrarisch bedrijf zijn toegestaan. Uw gemeente dient zich te realiseren dat De Hondspol een zeer unieke bedrijfsvorm heeft die op vele punten anders is dan een regulier agrarisch bedrijf. Een specifieke maatwerkbestemming van zowel agrarisch en maatschappelijk is dan ook noodzakelijk om deze zeer gewaardeerde biologisch dynamische zorgboerderij in stand te kunnen laten.

De Hondspol VOF hoopt haar activiteiten in de komende jaren nog wat weer te verbreden zodat mensen na aankoop in de boerderijwinkel bijvoorbeeld ook op het erf (zelfgemaakte) biologische vruchtensappen, appelmoes, taart en ijs kunnen nuttigen. Een theeschenkerij staat zeker op het verlanglijstje om tot uitvoering te brengen. Dit zou ook prima passen in de bovengenoemde gecombineerde maatwerkbestemming waarbij de bouwregels toezien specifiek op een zorgboerderij.

Functieaanduiding kuilvoerplaten

3

Uw gemeente heeft op de zuidpunt van het agrarische bouwvlak een functieaanduiding opgenomen zijnde, 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaten'. Op zichzelf heeft opdrachtgever niet zozeer bezwaren tegen deze aanduiding, zij het wel dat er ter plaatse momenteel geen sprake is van kuilvoerplaten.

Het betreft een vaste mestopslag. Opdrachtgever wil u vragen om aan de noord(west)zijde de oppervlakte van deze aanduiding te vergroten zoals aangegeven op de bijlage, zodat het wel mogelijk is hiernaast nog een kuilvoerplaat te kunnen realiseren met een wandhoogte van maximaal 1,5 meter. Verzocht wordt om de aanduiding te benoemen als 'vaste mestopslag / kuilvoerplaten' zodat beide functies ter plaatse zijn toegestaan.

Kassen

4

In de inspraakreactie op het voorontwerp heeft opdrachtgever verzocht om meer dan 300 m² aan kassen binnen een agrarisch bouwvlak toe te laten. De oppervlakte is nu als zodanig gelimiteerd in artikel 3.2.1 onder f. Uw gemeente heeft als antwoord gegeven dat boogkassen buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan, maar binnen het bouwvlak wel. De vraag was echter gericht op het mogelijk maken vervangende nieuwbouw van een kas (hoger dan 1 meter) als benoemd in begripsbepaling 1.70 van het ontwerpplan. Het vermoeden is dat uw gemeente de vraagstelling van opdrachtgever niet helemaal goed begrepen heeft.

Gezien de functie in de zorgboerderij, vormen de kassen een belangrijk deel van de bedrijfsvoering zowel in de agrarische- als zorgfunctie. De zorgbehoevenden halen veel

voldoening uit het werk in de tuinderij en de vers geoogste producten worden ook veel verkocht in de eigen boerderijwinkel. De oppervlakte is thans 270 m², maar opdrachtgever willen op korte termijn graag vervangende nieuwbouw realiseren, waarbij de oppervlakte 600 m² kan worden. Gezien het feit dat hier sprake is van een bedrijfstype waarbij een maatwerkbestemming absoluut noodzakelijk is, wil opdrachtgever u vragen deze wens planologisch te faciliteren. Hiermee blijft de mogelijkheid behouden voor de zorgboerderij om het voortbestaan te waarborgen. De investeerders die de boerderij sinds 2016 ondersteunen doen dit ook uit het oogpunt om bijzondere projecten voor het landschap en de woon-werkgemeenschap mogelijk te maken. Daarin is de tuinderij een zeer wezenlijk onderdeel.

Verlegging agrarisch bouwvlak

5 In de komende paar jaar is opdrachtgever voornemens een nieuwe rundveestal en kas te realiseren. De nieuwe rundveestal is bedoelt om dieren te kunnen huisvesten die nu ondergebracht zijn op het terrein van De Reehorst in Zeist. Deze huisvesting komt te vervallen omdat aldaar nieuwbouw voor de Triodosbank is (vergund en) beoogd binnen afzienbare tijd. De kas is gewenst in de directe nabijheid van de bestaande kas en de tuinderijgronden. Dit om doelmatig te kunnen werken voor iedereen. De vervangende nieuwbouw van de kas is beoogd op de huidige positie en de ruimte ten (zuid)westen daarvan, alwaar geen agrarisch bouwvlak is gelegen. Ten (noord)oosten van de bestaande kas is namelijk een nieuwe rundveestal beoogd nabij de bestaande rundveestallen, zodat de looplijnen voor mens en dier kort zijn en bedrijfsmiddelen eenvoudig over en weer hun functies kunnen vervullen.

Opdrachtgever wil uw gemeente dan ook vragen om het voorgestelde bouwvlak te verplaatsen, zodat deze een vorm krijgt welke meer past bij de bedrijfsvoering voor de komende planperiode. Op de bijgevoegde bijlage (bijlage 15, red.) is aangegeven welke bouwvlakdeel verplaatst kan worden wat opdrachtgever betreft. Dit deel is namelijk gelegen voor de bedrijfs-/zorgwoning(en) en niet nabij de overige bedrijfsfuncties, zodat dit deel niet voor verharding of vergunningplichtige bebouwing in aanmerking gaat komen.

Intensieve veehouderij

In de inspraakreactie heeft opdrachtgever uw gemeente gevraagd hoe om te gaan met de bestaande, legaal tot stand gekomen kippenstal en varkensstal, als deze (in de komende planperiode) vervangen moeten worden. De dieren worden gehouden overeenkomstig erkende biologisch-dynamische productiemethoden.

6 In de begrippenlijst is een definitie gegeven van zowel een grondgebonden bedrijf als intensieve veehouderij. Uw gemeente geeft als reactie op de inspraak aan dat elders in de gemeente een varkensstal niet als intensief werd gezien, omdat deze overeenkomstig biologische productiemethoden was vergund. Echter, deze argumentatie gaat hier niet op. In dat geval was sprake van het van toepassing zijn van het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011, waarin expliciet is opgenomen dat een veehouderij die overeenkomstig erkende biologische productiemethoden werkt, geen intensieve veehouderij is. Deze formulering was overeenkomstig het Streekplan van de provincie Utrecht. Inmiddels is het provinciaal beleid gewijzigd en geeft zowel de PRS als PRV 2013-2028, inclusief herijking 2016 aan dat een biologische veehouderij eveneens intensief kan zijn. De omvang is daarbij niet maatgevend, zoals uw gemeente doet voorkomen in de reactie. Nu hier een algehele herziening van het bestemmingsplan aan de orde is, dient hiermee rekening te worden gehouden.

Als de begripsbepalingen 1.56 en 1.63 uit het ontwerpplan worden geraadpleegd, geeft dat opdrachtgever nog niet de benodigde waarborg omtrent vervanging of (geringe) uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Driebergen Buitengebied 2005 was het namelijk toegestaan om zowel een grondgebonden als een intensieve veehouderij te voeren. Het is niet terecht dit nu zo maar weg te bestemmen, nu blijkt dat de argumentatie uit de Nota van Inspraak niet correct is. Verzocht wordt in het bestemmingsplan zelf, hetzij in de planregels, hetzij op de plankaart aan te geven hoe deze specifieke situatie op passende wijze bestemd gaat worden, zodanig dat vervanging en uitbreiding mogelijk blijft.

Open landschap

Op grond van het ontwerpplan geldt ter plaatse van de Gooyer Wetering 22-24-26 de functieaanduiding 'open landschap'. In artikel 3.1 van de regels is opgenomen dat ter plaatse geen kwekerijen zijn toegestaan. De definitie als opgenomen in begripsbepaling 1.73 luidt: het bedrijfsmatig telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, planten en bloemen of tuinbouwzaken, al dan niet met behulp van kassen ...'. Er worden groenten (en soms wat bloemen) verbouwd op de gronden, maar dit zijn planten. Hierdoor rijst de vraag bij opdrachtgever of de tuinderijgronden volgens de definitie onder kwekerij komen te vallen. Daardoor zou de huidige bedrijfsvoering die al sinds 1984 bestaat onder het overgangsrecht komen te vallen. Vruchtwisseling (wisselbouw op een perceel van verschillende gewassen na elkaar ter bevordering van bodemgesteldheid) van gronden zou dan eveneens niet meer mogelijk zijn. Te denken valt aan het inzaaien van een deel van de tuinderijgronden met gras en een ander perceel inzetten voor de tuinderij. De controlerende instellingen SKAL en Demeter stellen als voorwaarde voor behoud van de certificeringen ook dat vruchtwisseling op biologisch-dynamische bedrijven dient plaats te vinden. Het ingrijpen in deze wijze van bedrijfsvoeren moet worden beschouwd als een te zware ingreep op bestaande rechten en belangen. Verzocht wordt derhalve om een kwekerij expliciet toe te staan in de planregels voor de locatie, of de begripsbepaling zodanig aan te passen dat er geen sprake is van een kwekerij.

Stikstofdepositie

In het gewijzigde artikel 3.4.2 geeft uw gemeente aan dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt: 'het houden van een veestapel anders dan datgene dat tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en planologisch legaal aanwezig is'. Opdrachtgever bevindt zich momenteel in een procedure voor een vergunning op grond van de PAS, waarbij specifiek ten aanzien van stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000-gebieden een veebezetting wordt vergund. Deze kan anders zijn dan het aantal dieren dat aanwezig is op de dag dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Opdrachtgever vraagt zich af wat de consequenties hiervan zijn. Planologische is de gevraagde veebezetting toegestaan, maar op de dag van vaststelling kunnen bijvoorbeeld minder dieren aanwezig zijn dan de vergunning toelaat. Onduidelijk is of dit inbreuk maakt op verkregen rechten. Opdrachtgever meent dat een provinciale PAS-vergunning dient te worden gerespecteerd waarbij een bestemmingsplan hierin geen recht tot beperking heeft.

Verzoek

Tijdens overleg met de heer A. Mulder en mevrouw E. van Bommel is gevraagd of zij en wellicht bestuurders van het college of u als raad, een bezoek aan De Hondspol VOF zouden willen brengen alvorens vaststelling aan het bestemmingsplan aan de orde is. Doel is om een goed inzicht te verkrijgen van de situatie en de zienswijzen daarmee goed onderbouwd te kunnen weerleggen. Graag nodigt opdrachtgever u hierbij uit en wacht uw reactie af.

Opdrachtgever verzoekt u de bovengenoemde zienswijzen te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Deze zienswijze is op 24 mei 2018 volgens de aangegeven wijze digitaal ingediend bij uw gemeente. Wilt u mij de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk bevestigen? Mochten er nog vragen zijn, dan zijn opdrachtgever en ik altijd bereid tot nader overleg.

Bijlage 15: Overzichtstekening gewenste wijzigingen

Gemeentelijke reactie

1. Wij stemmen in om het perceel onder te verdelen in de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch met waarden', zoals ook in het voorontwerp en vigerende plan het geval is. Het hoofddoel is namelijk niet het genereren van inkomsten via het agrarische bedrijf, maar het bieden van zorg, dus de bestemming 'Maatschappelijk' op een deel van het bestemmingsvlak is het meest voor de hand liggend.
In het vigerende bestemmingsplan is één bedrijfswoning op het gehele complex toegestaan. Tijdens ons bezoek aan de locatie is duidelijk geworden dat in deze situatie het opnemen van één bedrijfswoning niet juist is. Om de bedrijfsvoering op de huidige manier te kunnen blijven voortzetten, zijn drie bedrijfswoningen een vereiste. Hiervoor nemen we de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggemeenschap' op deze drie locaties op. Het gevolg hiervan is dat op agrarisch bouwvlak een bedrijfswoning niet meer wordt toegestaan. Hiervoor zal de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen worden.
Ook zal de functieaanduiding 'zorgwoning' op twee andere locaties die het betreft op de verbeelding worden opgenomen.
2. Wij zijn met u van mening dat de locatie afwijkt van een regulier agrarisch bedrijf. U geeft aan dat 350 m² aan kleinschalige nevenactiviteiten te weinig ruimte biedt voor uw (toekomst)plannen. Hoewel dit vastgesteld gemeentelijk en provinciaal beleid is, willen wij in deze bijzondere situatie meer ruimte bieden voor kleinschalige nevenactiviteiten tot een maximum van in totaal 500 m² behorend bij het bedrijf. Wij zullen de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggemeenschap' opnemen op de verbeelding (zoals ookal genoemd onder punt 1 van deze beantwoording) en in de regels toevoegen dat hier kleinschalige nevenactiviteiten tot in totaal 500 m² behorend bij het bedrijf zijn toegestaan om zo ruimte te bieden aan toekomstige ontwikkelingen die voor de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.
3. Op 26 oktober 2004 heeft de voormalige gemeente Driebergen een bouwvergunning verleend voor een vaste mestopslag op deze locatie. Als gevolg van de ligging buiten het bouwvlak wordt deze locatie zeer specifiek bestemd. Als gevolg hiervan verwijderen wij de aanduiding 'kuilvoerplaten' en vervangen wij deze door de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'. Verdere uitbreiding met 600 m² buiten het bouwvlak van kuilvoerplaten is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst.
4. Over kleinschalige tuinbouw merken wij het volgende op. Wij ondersteunen dergelijke initiatieven. Dit kan deels in kassen. Het bestemmingsplan laat 300 m² aan kassen toe, zoals u aangeeft heeft u inmiddels al 270 m². Het toestaan van meer kassen (minimaal 600 m², zoals gevraagd) is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid en is naar ons oordeel detonerend in het landschap. Er blijven op de locatie voldoende mogelijkheden voor vollegrondstuinbouw.
5. Wij stemmen in met wijzigen van het bouwvlak zoals aangegeven in de bijlage. Het bouwvlak wordt dus niet vergroot, alleen de vorm verandert.

Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en wij passen het bestemmingsplan als volgt aan:

- Op de verbeelding nemen we op een drietal locaties binnen het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' op;
- Op de verbeelding nemen we op drie locaties de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorggemeenschap' op;
- Op de verbeelding voegen we aan het agrarisch bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' toe;
- Op de verbeelding verwijderen wij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kuilvoerplaten' en daarvoor in de plaats nemen wij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag' op;
- In de regels nemen wij in de bouwregels onder 3.2.1h ('Bouwen van gebouwen, mestopslag, silo's en overkappingen') een extra lid op: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag' een mestopslag met een maximale bouwhoogte van 1,5m.'*;
- In de regels nemen wij in de bestemming 'Maatschappelijk' artikel 8.1 op dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggemeenschap' mede kleinschalige nevenactiviteiten met een maximum oppervlak van in totaal 500 m² behorend bij het bedrijven het wonen ten behoeve van zorgverlening'*;
- In de regels nemen wij in artikel 8.2.1 een extra lid op: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorggemeenschap' zijn kleinschalige nevenactiviteiten tot een maximum van in totaal 500 m² behorend bij het bedrijf en maximaal één woning ten behoeve van zorgverlening toegestaan'*;
- In de regels nemen wij in artikel 8.2.1 een extra lid op: *'de inhoud van de woning ten behoeve van zorgverlening mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud'*;
- Op de verbeelding passen wij het agrarisch bouwvlak enigszins aan overeenkomstig het verzoek.
- Op de verbeelding nemen wij bij de varkenstal de aanduiding 'iv' van 'intensieve veehouderij' op, met daarbij een geringe uitbreidingsruimte t.b.v. dierenwelzijn;
- Op de verbeelding nemen wij ter plaatse van de kwekerij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gewassenteelt' op;
- In de regels nemen wij onder 3.1 een extra lid op: *'ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gewassenteelt' is uitsluitend het kweken van planten toegestaan'*.

4.27 Zienswijze 27 – Hoofdstraat 23-25, Landgoed Bloemenheuvel

Betreft

Hoofdstraat 23-25, Driebergen-Rijsenburg – Landgoed Bloemenheuvel

Functiewijziging, grens 'specifieke vorm van waarde – buitenplaatsen' aanpassen en aanduiding 'golfbaan' opnemen

Zienswijze

Namens Bloemenheuvel B.V. dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" (hierna: "ontwerpbestemmingsplan"). In **bijlage 1** (betreft aankondiging Staatscourant, niet bijgevoegd, red.) treft u een kopie aan van de bekendmaking.

I. Inleiding

1. Bloemenheuvel B.V. is eigenaar van Landgoed Bloemenheuvel, plaatselijk bekend Hoofdweg 23-25 te Driebergen-Rijsenburg (hierna: “het Landgoed”). Het Landgoed bestaat uit een hoofdhuis, een koetshuis en een voormalige dienstwoning. Achter het hoofdhuis bevindt zich een 3-holes golfbaan met een driving-range, een parkaanleg met slingervijver en een oude hoogstamboomgaard. Zowel het hoofdhuis, koetshuis als de voormalige dienstwoning zijn momenteel in gebruik als kantoor.
2. Het aanzien, maar ook de instandhouding van het Landgoed staat al enige tijd onder druk. Enkele decennia geleden kwam een van de oorspronkelijke ingangen vanwege de aanleg van een afrit van de A12 te vervallen. Later, rond 2006, werd de afrit vanwege de toenmalige verbreding van de A12 verlegd en werd nog een deel van het Landgoed, waaronder een deel van de golfbaan, opgeofferd. Door recente ingrepen aan het stationsgebied Driebergen-Zeist is ook de laatste entree vervallen, waardoor niet alleen het aanzien, maar ook de bereikbaarheid van het Landgoed verder zijn afgenomen. Verder maakte het vertrek van McGregor Fashion Group B.V. in 2016, die sinds 1994 op het Landgoed gevestigd was, een einde aan een jarenlange constante inkomstenstroom uit verhuur van het Landgoed.
3. Door het vertrek van de toenmalige hoofdhuurder hebben het hoofdhuis, het koetshuis en de dienstwoning geruime tijd leeggestaan. Het koetshuis is inmiddels met ingang van 1 juli 2018 weer als kantoor verhuurd. Delen van het hoofdhuis en de voormalige dienstwoning zijn momenteel in het kader van leegstandsbeheer tegen een gebruiksvergoeding als kantoorruimte in gebruik.
4. Terwijl de inkomsten uit het Landgoed de afgelopen jaren substantieel zijn achtergebleven, zijn de kosten voor de instandhouding van het Landgoed gestegen. Daar komt bij dat met name het hoofdhuis veel onderhoud vergt en de kosten daarvan - in het licht van de relatief lage opbrengsten - onevenredig hoog zijn. Per saldo bieden de huurinkomsten onvoldoende basis om het noodzakelijke onderhoud en beheer te kunnen betalen.
5. Met het oog op een duurzame instandhouding van het Landgoed is Bloemenheuvel B.V. daarom genooddaakt om binnen afzienbare termijn aanvullende inkomsten te genereren. Aangezien het Landgoed een relatief beperkte oppervlakte beslaat (5 ha) en er geen mogelijkheden zijn de gronden in erfpacht uit te geven, is gezocht naar alternatieven om de opbrengsten uit het bestaande vastgoed te verhogen. Daarbij zijn verschillende opties onderzocht, waaronder in eerste instantie transformatie naar zorgappartementen van de voormalige dienstwoning en het koetshuis.
6. Op 21 februari 2017 is in dat kader namens Bloemenheuvel B.V. een principeverzoek ingediend voor de transformatie van het koetshuis en de dienstwoning tot woonzorgcentrum respectievelijk tot verblijf voor dagbestedingsactiviteiten (**bijlage 2**) (bijlage 16, red.). Vanwege de gesprekken in 2017 tussen de gemeente en Bloemenheuvel B.V. over verkrijging van de NSW-status²⁷, heeft de gemeente de behandeling van het principeverzoek

²⁷ Deze onderhandelingen betroffen onder meer de aankoop van 8.000 m² op de naastgelegen buitenplaats Beerschoten-Willinkshof, de eis van de gemeente aan Bloemenheuvel B.V. om te voorzien in parkeergelegenheid ten behoeve van de naastgelegen hockeyclub Shinty en de realisatie van een aansluiting van Landgoed Bloemenheuvel op de nieuw aan te leggen fietsstraat.

aanvankelijk opgeschort. Bij brief van 19 december 2017 heeft het College van B&W ("College") uiteindelijk laten weten dat zij een positieve grondhouding ten aanzien van het verzoek aanneemt. Meer in het bijzonder stelt het College in haar brief (**bijlage 3**)(bijlage 17, red.):

"Voor de duurzame instandhouding van landgoederen, buitenplaatsen en/of monumenten hanteren wij in beginsel een ruim toelatingsbeleid voor wat betreft het daar onder te brengen functies. Ook een invulling met een woon-zorgcentrum met zorgplaatsen en dagbesteding in de bestaande bebouwing kan een passende invulling zijn. We hebben daarom op 12 december 2017 besloten om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek [...]."

7. Ten aanzien van een aantal onderwerpen heeft het College aanvullende vragen gesteld, op basis waarvan Bloemenheuvel B.V. nader onderzoek heeft laten verrichten. Uit dit onderzoek is gebleken dat vanwege de ligging in de directe nabijheid van de A12 en de Hoofdstraat de transformatie van de bestaande bebouwing naar zorgfunctie onuitvoerbaar is. De reden daarvoor is gelegen in de ingrijpende bouwkundige voorzieningen die in de vorm van geluidschermen en maatregelen aan de gevel benodigd zijn. Niet alleen zijn de kosten daarvoor onevenredig hoog, het plaatsen van een geluidscherm op het terrein zou tot een wezenlijke aantasting van het (gemeentelijk) monument leiden. Hetzelfde geldt voor bouwkundige voorzieningen in de vorm van een 'vliesgevel' of 'dove gevel'. Functieverandering van de bestaande bebouwing naar zorgfunctie is daardoor noodgedwongen komen te vervallen.
8. Aangezien de bestaande kantoorfunctie en de golfvoorzieningen onvoldoende inkomsten genereren om de duurzame instandhouding van de buitenplaats te kunnen borgen, zijn daarom tevens de mogelijkheden voor nieuwbouw op het Landgoed onderzocht. De voornaamste reden daarvoor is gelegen in het feit dat de financiële uitvoerbaarheid bij nieuwbouw geen reële belemmering oplevert, omdat het mogelijk is om de noodzakelijke bouwkundige (geluidwerende) aanpassingen in het bouwproces mee te nemen, waardoor deze niet achteraf, tegen substantieel hogere kosten hoeven te worden aangebracht. Ook kan bij de indeling van de nieuwbouw eenvoudig rekening worden gehouden met de monumentale en cultuurhistorische waarde van het Landgoed en met de geluidbelasting op het terrein.
9. Reeds in 2012 zijn voor het Landgoed plannen uitgewerkt voor nieuwbouw in combinatie met landschappelijk en ecologisch herstel van de buitenplaats na de verbreding van de A12. Diverse redenen, waaronder het vertrek van McGregor Fashion Group als voormalige hoofdhuurder, hebben ervoor gezorgd dat deze plannen nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen.
10. Ondertussen heeft echter met de herinrichting van het Stationsgebied Driebergen – Zeist opnieuw een aantasting van de buitenplaats plaatsgevonden waarbij ook de tweede (nog resterende) entree naar Bloemenheuvel is vervallen en het Landgoed niet langer direct toegankelijk is. Nieuwbouw met als doel een (bredere) economische drager biedt zodoende niet alleen in economisch, maar ook in ruimtelijk opzicht een beter perspectief op duurzame instandhouding van de buitenplaats, nu zich hierdoor niet alleen nieuwe mogelijkheden aandienen voor het herstel van de cultuurhistorische kwaliteit van het Landgoed, maar ook kansen voor de versterking van de ecologische kwaliteit daarvan.

11. Voor de nadere onderbouwing van de mogelijkheden voor de realisatie van de noodzakelijke economische dragers ten behoeve van een duurzame instandhouding van Landgoed Bloemenheuvel verwijzen wij kortheidshalve naar het Memo met bijlagen dat als **bijlage 4** (bijlage 18, red.) is bijgevoegd.

II. Gronden zienswijze

(a) Verzoek medewerking aan herontwikkelvarianten met nieuwbouw

12. Uitgaande van de gemotiveerde keuze voor nieuwbouw, heeft nader (markt)onderzoek geresulteerd in twee alternatieve, nader te verkennen ontwikkelvarianten:

(I) Nieuwbouw ten behoeve van zorgwoningen

In het licht van de economische haalbaarheid en de effecten op de cultuurhistorische waarden van Bloemenheuvel is een zorgfunctie in de bestaande bebouwing niet haalbaar gebleken. Om die reden is voor een ontwikkelvariant gekozen, waarbij het kantoorgebruik van de bestaande bebouwing (hoofdhuis koetshuis en dienstwoning) ongewijzigd blijft, maar ter plaatste (op beperkte schaal) nieuwbouw wordt gepleegd voor minimaal 36 zorgwoningen, inclusief voorzieningen en buitenruimte (footprint ca. 1.600 m²); Deze optie is reeds tijdens een overleg met de gemeente op 29 januari jl. met (onder meer) wethouder Gerrit Boonzaaijer besproken.

(II) Nieuwbouw ten behoeve van hotel

Een verkenning van de markt leert dat het Landgoed als object en qua ligging (buitenplaats) en voorzieningen (golfbaan) zich in beginsel goed leent voor een hotelfunctie, mits sprake is van een 4 of 5 sterren niveau. Om tot een haalbare exploitatie te komen, zal daarom ten minste uit moeten worden gegaan van een hotel met circa 100-165 kamers. Uitgaande van circa 72,5m² bvo per kamer betekent dit dat binnen de bestaande bebouwing van het Landgoed onvoldoende mogelijkheden zijn om de hotelfunctie tot een volwaardige economische drager te kunnen ontwikkelen. Uitbreiding van het bestaande bvo in de vorm van nieuwbouw is daarvoor noodzakelijk.

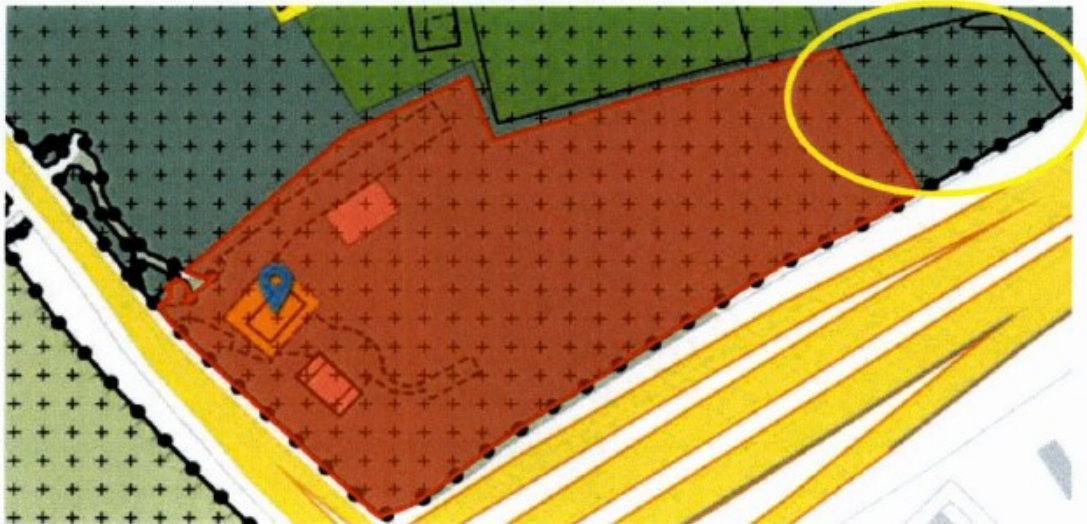
13. De uiteindelijk te maken definitieve keuze tussen deze ontwikkelvarianten zal mede afhangen van nader haalbaarheidsonderzoek.
14. Voor Bloemenheuvel B.V. is de noodzaak voor een verruiming van de opgenomen bestemmingen en bouwmogelijkheden onbeschrijfelijk groot. Alleen met een flexibelere, ruimere bestemming, maakt Bloemenheuvel B.V. kans om de reeds ingezette teloorgang van het Landgoed tegen te gaan en instandhouding van de buitenplaats voor de volgende generaties te borgen. In dat kader verzoeken wij u met klem de beoogde ontwikkelmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan te faciliteren, door voormelde zorg- en hotelfunctie met benodigde bebouwingsmogelijkheden rechtstreeks in het (ontwerp)bestemmingsplan op te nemen.
15. Bloemenheuvel B.V. is zich ervan bewust dat de functies “hotel” en “gezondheidszorg” binnen de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen” via een

wijzigingsbevoegdheid (artikel 36.1 van de planregels) kunnen worden gerealiseerd. Hoewel deze wijzigingsbevoegdheid in ieder geval illustreert dat de beoogde functies verenigbaar zijn met het karakter van het Landgoed, is deze wijzigingsbevoegdheid voor de gewenste plannen van het Landgoed helaas ontoereikend.

16. In de eerste plaats ziet de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op bebouwing binnen de bouwvlakken. De door Bloemenheuvel beoogde ontwikkeling is buiten de weergegeven bebouwingsvlakken geprojecteerd, reden waarom de wijzigingsbevoegdheid niet voor de gewenste herontwikkeling kan worden ingezet.
17. In de tweede plaats is de aard en omvang van het begrip “gezondheidsfunctie” onduidelijk. Hoewel wij ervan uitgaan dat hieronder ook zorgwoningen vallen, ontbreekt hiervoor in de planregels een definitie of begripsbepaling. Vriendelijk verzoeken wij u in ieder geval te bevestigen dat “gezondheidsfunctie” ook “zorgwoningen” omvat.
18. Tot slot lijkt het doorlopen van een afzonderlijke wijzigingsplanprocedure op het eerste gezicht misschien een aanvaardbaar alternatief, maar in de praktijk blijkt dit doorgaans een niet realistische optie. Zo schrikken lange procedures potentiële huurders en gebruikers af, waardoor deze afhaken nog voordat de benodigde vergunningen zijn verkregen. Daarnaast brengt de te doorlopen wijzigingsprocedure zowel voor een eigenaar als voor een gebruiker grote onzekerheden met zich, aangezien op voorhand niet duidelijk is of, en zo ja wanneer de gewenste bestemming de eindstreep zal halen. Rechtstreekse inpassing van een ruimere bestemming biedt daarom meer rechtszekerheid voor een duurzaam behoud van het Landgoed.

(b) Verzoek verruiming functieaanduiding “specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen”

19. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 36.1 van de planregels is alleen van toepassing op de locatie ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen” (hierna in figuur 2 rood gearceerd). Om onduidelijke redenen valt een gedeelte van het Landgoed aan de oostzijde buiten de aanduiding (zie hierna geel omcirkeld). Vriendelijk verzoeken wij u de aanduiding “specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen” op het gehele Landgoed van toepassing te laten zijn.

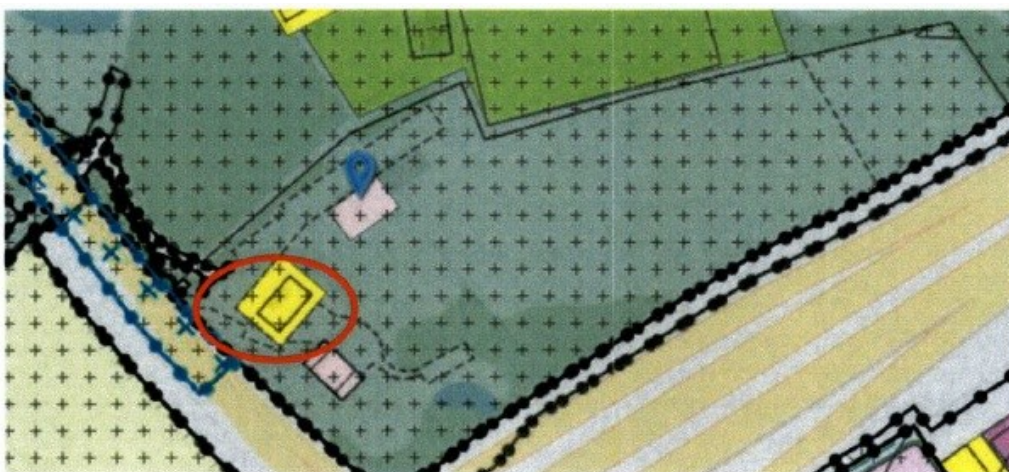


Figuur 2: Uitsnede verbeelding functieaanduiding "specifieke vorm van waarde – buitenplaatsen"

[c] Voormalige dienstwoning

20. In artikel 15.2.1 van de planregels is bepaald dat het bebouwingsgebied binnen de bestemming "Wonen-B1" voor niet meer dan 50% mag worden gebouwd. Onder "Bebouwingsgebied" wordt op grond van artikel 1.14 verstaan: "achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw."
21. Voor zover wij kunnen vaststellen, beslaat de bestaande bebouwing binnen de bestemming Wonen - B1 al meer dan 50% van het bebouwingsgebied en zelfs meer dan 50% van het bebouwingsvlak. Aangezien met deze bepaling een deel van de aanwezige bebouwing wordt wegbestemd, verzoeken wij u vriendelijk artikel 15.2.1 te schrappen.

3



Figuur 1: Uitsnede verbeelding dienstwoning

(d) Ontbreken aanduiding golf / opstallen t. b. v. niet positief bestemd

22. Onder het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2006 heeft het Landgoed de bestemming "Bos", met de aanduiding "g-golfbaan". Deze aanduiding is in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk komen te vervallen.
23. Al meer dan 25 jaar vinden ter plaatse golfactiviteiten plaats. Momenteel wordt de 3-holes golfbaan van circa 30.000 m² door Stichting Holland Golf geëxploiteerd. In het kader van de exploitatie wordt op het golfterrein gebruik gemaakt van vier kleinschalige opstallen: een overkapte afslagplaats, een theehuisje met daaraan vast een open berging, een losse open berging voor de golfkar en een schuurtje voor de opslag van machines voor het onderhoud van het golfterrein. Vriendelijk verzoeken wij u deze opstallen op de verbeelding als bestaande en toegelaten bebouwing op te nemen. Foto's van deze opstallen zijn bijgevoegd in **bijlage 5** (bijlage 19, red.).

III. Conclusie

24. Op grond van het voorgaande verzoeken wij u vriendelijk het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen, met dien verstande dat:
1. de in deze zienswijze omschreven ontwikkelvarianten met nieuwbouw ten behoeve van zorgwoningen respectievelijk hotel rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt;
 2. de aanduiding "specifieke vorm van waarde - buitenplaatsen" wordt doorgetrokken over het gehele Landgoed;
 3. artikel 15.2.1 van de planregels wordt geschrapt;
 4. de aanduiding "g-golfbaan" alsnog wordt opgenomen, evenals de bestaande opstallen ten dienste van het golfterrein.
25. Graag zouden wij deze zienswijze in een gesprek nader toelichten. Vriendelijk verzoeken wij u in dat kader aan te geven welke data daarvoor in aanmerking komen.

Bijlage 16: Principeverzoek zorgwoningen

Bijlage 17: Brief reactie College op principeverzoek

Bijlage 18: Memo nadere verkenning economische dragers Bloemenheuvel

Bijlage 19: Foto's opstallen

Gemeentelijke reactie

1. De plannen zijn te omvangrijk en passen ons inziens niet op het landgoed. Medio 2018 heeft over uw verzoek al een gesprek plaatsgevonden met de wethouder. De plannen tasten de cultuurhistorische waarden in ernstige mate aan, omdat ze leiden tot opoffering van een groot deel van het park dat cultuurhistorische waardevol is en tevens beschermd is als gemeentelijk monument. De plannen zijn daardoor in strijd met onze Nota Buitens op de Heuvelrug. Op grond van die nota zijn nieuwe economische dragers, waarin de plannen moeten voorzien, alleen toegestaan als dat niet ten koste gaat van de cultuurhistorische waarden van het landgoed en aantoonbaar financieel noodzakelijk zijn. Wij zien vanwege voorgaande dan ook geen reden om de plannen mee te nemen in dit bestemmingsplan.
2. De verzochte aanduiding is alleen bedoeld voor het deel van het landgoed dat aangemerkt kan worden als buitenplaats. In de Nota Buitens is dit begrip als volgt gedefinieerd: *'een eenheid van een landhuis, soms een kasteel (met zijn grachtenstelsel), zijn tuin of park en bijbehorende bouwwerken'*. In uw geval is de aanduiding echter nagenoeg voor het gehele landgoed, uitgezonderd het deel waarop u doelt, opgenomen. Dit is gezien de definitie van het begrip

buitenplaats niet correct. Wij passen de begrenzing van de aanduiding dus aan tot alleen het deel van het landgoed wat valt aan te merken als buitenplaats. Dit betekent dat wij uw verzoek dus niet honoreren. Het deel waarop u de aanduiding wenst, maakt namelijk geen deel uit van de buitenplaats.

3. Bij het bepalen van het bebouwingsgebied wordt de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw, in onderhavig geval de dienstwoning, blijkens de definitie in het bestemmingsplan niet meegeteld. Er is hierdoor geenszins sprake van overschrijding van het bebouwingspercentage van 50%. Wij merken op dat in het vigerende bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' in artikel 11.2 onder c ook een bebouwingspercentage van 50% is opgenomen. Van een beperking in bouwmogelijkheden is dan ook geenszins sprake.
4. We nemen de aanduiding 'golfbaan' op en geven in de regels aan dat ter plaatse een golfbaan is toegestaan. Voor de verschillende opslaggebouwen nemen we de aanduiding 'opslag' op.



Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en deze leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding beperken we de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – buitenplaatsen' tot de buitenplaats;
- Op de verbeelding nemen wij de aanduiding 'golfbaan' op binnen de bestemming 'Natuur';
- Op de verbeeldingen nemen we op de gebouwen die ten dienste staan van de golfbaan de aanduiding 'opslag' op;
- In de regels nemen we in artikel 9.2.1 'Natuur' op dat de bestaande bijbehorende bouwwerken ten dienste van de golfbaan zijn toegestaan;
- In de regels nemen we in artikel 9.1 'Natuur' op dat *'ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' mede een golfbaan'* is toegestaan.

4.28 Zienswijze 28 – Hoofdstraat 26, Landgoed de Reehorst

Betreft

Hoofdstraat 26, Driebergen-Rijsenburg – Landgoed de Reehorst

Ruimere wijzigingsbevoegdheid i.v.m. toekomstige ontwikkelingen

Zienswijze

De boerderij aan de Hoofdstraat 26 te Driebergen-Rijsenburg is eigendom van Stichting Landgoed de Reehorst. De boerderij is in 2015 door de Stichting gekocht van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente is in 2013 op eigen initiatief een participatieproces begonnen voor de herontwikkeling van de boerderij en heeft daartoe destijds met meerdere gegadigden gesprekken gevoerd. Hieruit zijn verschillende en uiteenlopende initiatieven naar voren gekomen. Wegens ontwikkelingen rondom het stationsgebied en het gebruik van de grond rondom de boerderij door Prorail tot eind 2020, is de herontwikkeling van de boerderij tot op heden nog niet tot stand gekomen. Zoals aangegeven is de boerderij in 2015 door de gemeente verkocht aan de Stichting landgoed de Reehorst. De gemeente heeft echter bij de verkoop contractueel afgedwongen dat de gesprekken met de participanten moeten worden voortgezet, wat uiteindelijk moet leiden tot de herontwikkeling van de boerderij. De herontwikkeling is overigens ook een nadrukkelijke wens van de Stichting. De ontwikkeling op Hoofdstraat 26 zal kleinschalig en duurzaam van aard zijn, conform de randvoorwaarden die in overleg met de participanten zijn opgesteld.

Op dit moment worden ideeën en plannen ontwikkeld voor kleinschalige tuinbouw met als doel voedselproductie voor eigen gebruik, daarbij zullen de voornaamste afnemers de Triodos Bank en het congressentrum Antropia zijn. Voor een dergelijke tuinbouwfunctie moet er een mogelijkheid zijn om een kas van enige omvang te bouwen, in ieder geval groter dan waartoe het bestemmingsplan ruimte biedt. Een kleinschalige tuinbouwfunctie zou gecombineerd kunnen worden met kleinschalige ambachten, een landgoedwinkel en/of kleinschalige horeca.

De plannen zijn nog in een vroeg stadium en nog niet concreet, maar dat de boerderij ontwikkeld gaat worden staat vast. De ontwikkelingen vragen om een bestemmingsplan met een ruime wijzigingsbevoegdheid.

Wij doen hierbij dan ook het verzoek de agrarische functie in stand te houden maar ruimere wijzigingsbevoegdheden op te nemen om herontwikkeling zoals hierboven beschreven mogelijk te maken.

Indien er behoefte is aan nadere toelichting dan ben ik daartoe vanzelfsprekend graag bereid.

Bijlage 20: Wensen en bedenkingen verkoop Hoofdstraat 26

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan zijn uitgebreide mogelijkheden voor de verbreding en functieverandering van de landbouw opgenomen. Zo zijn kleinschalige horeca, kleinschalige ambachten alsmede detailhandel tot 50 m² mogelijk. Ook zijn naar onze mening voldoende wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen. Over kleinschalige tuinbouw merken wij het volgende op. Wij ondersteunen dergelijke initiatieven, ter bevordering van lokale teelt. Dit kan deels in kassen. Het bestemmingsplan laat 300 m² aan kassen toe. Het toestaan van meer kassen, zoals gevraagd, is in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. Tevens vinden

wij meer kassen detonerend in het landschap. Er blijven op de locatie voldoende mogelijkheden voor vollegrondstuinbouw.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

4.29 Zienswijze 29 – Hoofdstraat 258-260, Landgoed de Lindenhorst

Betreft

Hoofdstraat 258-260, Driebergen-Rijssenburg – Landgoed de Lindenhorst

Schrappen bouwvlak en bouwvlak verkleinen

Zienswijze

In bovengenoemde aangelegenheid dien ik namens cliënte, Stichting Huisvesting Youth For Christ Nederland, een zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" zoals op 13 april jl. ter inzage gelegd.

Cliënte is eigenaar van het terrein met opstallen aan de Hoofdstraat 258 - 260 te Driebergen-Rijssenburg. Op het terrein bevinden zich diverse opstallen en achter op het terrein bevindt zich volgens het vigerende bestemmingsplan een bouwvlak. Cliënte werd erop geattendeerd dat in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt dit bouwvlak opeens verdwenen is. Het gaat dan om het bouwvlak met functie aanduiding "Maatschappelijk" en de toevoeging "20" (percentage bebouwing) zoals linksonder op onderstaande afbeelding weergegeven in het vigerende bestemmingsplan.



Cliënte is een stichting met een ideële, maatschappelijke doelstelling. De andere bebouwing op het terrein is met die doelstelling in gebruik bij cliënte. Het bouwvlak achter op haar perceel zouden zij graag in de toekomst met dezelfde doelstelling (deels) gebruiken. Daar zijn ook plannen voor in ontwikkeling. Het nu schrappen van dit bouwvlak zou cliënte onevenredig benadelen in de eventuele plannen rondom uitbreiding.

Daarbij is het zo dat in de toelichting noch enige overige stukken rondom dit ontwerpbestemmingsplan iets wordt genoemd over het verdwijnen van dit bouwvlak, of bouwvlakken in het algemeen. Met andere woorden, er wordt geen verdere toelichting op gegeven en het wekt zelfs de indruk als zou dit bouwvlak per abuis zijn "geschrapt". Graag uw reactie ook daarop. Wellicht is dat het geval en kan het eenvoudig hersteld worden.

Verder heeft te gelden dat, zeker nu cliënte vanuit haar financieringsmodel continu financiële afwegingen moet maken, wanneer zij zou besluiten het gehele perceel / de percelen te verkopen de opheffing van het bouwvlak een aanzienlijke waardedaling zou opleveren voor haar. Dit geldt in het geval van een gehele of ook een gedeeltelijke verkoop.

Het verwijderen van dit bouwvlak is ook onwenselijk gelet op de groeiende vraag naar juist de functies die onder de noemer "Maatschappelijk" vallen. Juist op de locatie van cliënte en in de omgeving is er veel vraag naar juist deze invulling, zeker nu particuliere bewoning van dergelijke objecten veelal onhaalbaar is en de vraag naar andere vormen van invulling zoals die in het vigerende bestemmingsplan aanwezig zijn middels dit bouwvlak juist significant toeneemt en dat alleen maar meer zal doen.

Reden waarom ik namens cliënte deze zienswijze indien, verzoek het bouwvlak zoals in het vigerende bebouwingsplan intact te laten, alsmede verzoek te overwegen of het actuele bouwvlak, dat een 20% bebouwingsnorm voorschrijft niet ingeperkt kan worden tot een kleiner bouwvlak dat dan overeenkomstig de 20% van het huidige bouwvlak volledig bebouwd kan worden, waarbij te denken valt aan een optie dit dichterbij het huidige hoofdgebouw te situeren. Zo kan het landschappelijk karakter van het achter-terrein en het achterliggende gebied meer tot zijn recht komen, zonder dat het bestaande bouwvlak moet verdwijnen.

Graag verneem ik uw reactie naar aanleiding van het vorenstaande en inzage in het verdere verloop van de procedure.

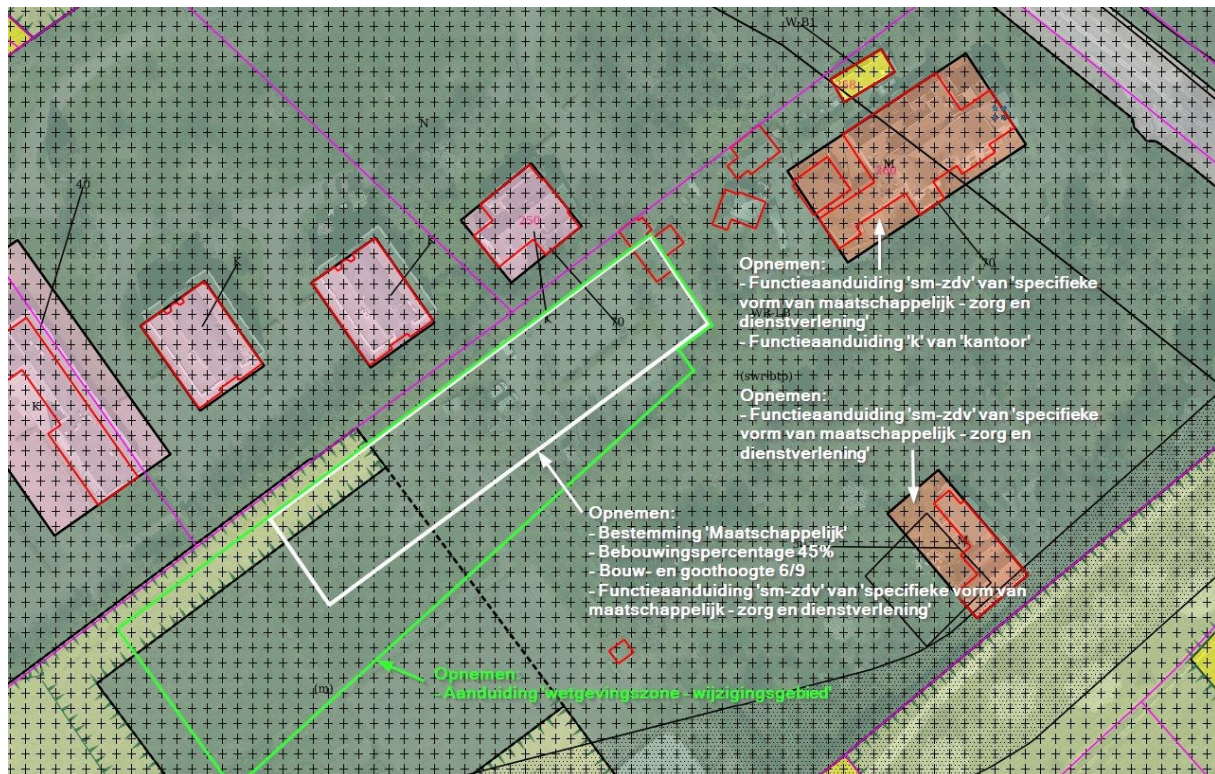
Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Ik doe u dit schrijven zowel per gewone als aangetekende post toekomen. Indien - op onderdelen - een nadere toelichting is gewenst verneem ik gaarne van u. Namens cliënte dien ik alle rechten uitdrukkelijk te reserveren.

Gemeentelijke reactie

Het bouwvlak wordt opgenomen conform hetgeen in gesprekken met de indiener in 2011 al is aangegeven (als mogelijke optie voor bebouwing van het terrein dichterbij het hoofdgebouw). Hierbij wordt de centrale as vrijgehouden om zo de landschappelijke structuur van het landgoed te waarborgen. De indiener geeft aan voorkeur te hebben voor een kleiner bouwvlak met een groter bebouwingspercentage. Hierdoor nemen wij een langwerpiger bouwvlak op, 'gedrapeerd' langs de noordwestelijke zijde van het landgoed. Op deze manier blijven de zichtlijnen gewaarborgd. Een bebouwingspercentage van 45% zal opgenomen worden, overeenkomstig de bebouwingsrechten in het vigerende bestemmingsplan van 20% (zie onderstaande afbeelding). Een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter wordt eveneens opgenomen op de verbeelding.

Tijdens de beeldvormende vergadering is door een gemachtigde van de eigenaar ingesproken en medegedeeld dat het toegestane gebruik dat het landgoed heeft gekregen te beperkend is. Tussentijds heeft zich tevens een nieuwe koper voor het landgoed aangediend, die serieuze plannen heeft om op het landgoed een zorgwoningcomplex te bouwen. Daarbij wil deze koper

gebruik maken van de nog onbenutte bouw- en gebruiksrechten die er nog op het landgoed zijn in de vorm van het verlegde bouwvlak. De nieuwe potentiële koper is echter niet gelukkig met de vorm en ligging van het nieuwe bouwvlak en wenst dit aan te passen. Hiervoor zullen we een wijzigingsbevoegdheid opnemen (specifiek voor het landgoed) die het mogelijk maakt om het bouwvlak en de maatschappelijke bestemming die het bouwvlak kent te verplaatsen en van vorm te wijzigen en het bebouwingspercentage aan te passen, mits de nieuwe locatie en vorm niet op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of cultuurhistorische aard stuit en het wijzigen van de vorm niet leidt tot een mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren.



Conclusie

Deze zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassing:

- In de regels toevoegen van een extra lid aan artikel 8.1, namelijk: *‘uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ een zelfstandig kantoor’*;
- Op de verbeelding opnemen van een bouwvlak ‘Maatschappelijk’ met een bebouwingspercentage van 45% en de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – zorg en dienstverlening’;
- Op de verbeelding opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter;
- Op de verbeelding opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – zorg en dienstverlening’ en ‘k’ van ‘kantoor’ op het hoofdgebouw;
- Op de verbeelding opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – zorg en dienstverlening’ op het koetshuis;
- In de regels wijzigen we artikel 8.1b naar *‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – zorg en dienstverlening’ uitsluitend gezondheidszorg, zorginstellingen, openbare dienstverlening en onderwijs’*;
- Op de verbeelding opnemen van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’;
- In de regels opnemen van nieuw lid in hoofdstuk 35 ‘Algemene wijzigingsregels’:
‘35.4 Wijzigen naar Agrarisch met waarden, Maatschappelijk of Natuur
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de binnen de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ gelegen bestemmingen te wijzigen in Agrarisch met waarden, Maatschappelijk en Natuur en het binnen het aangeduide gebied aanwezige bouwvlak met maatschappelijke bestemming te verplaatsen, van vorm te wijzigen en het bebouwingspercentage aan te passen, mits:
 - a. de nieuwe locatie en vorm van het bouwvlak niet op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of cultuurhistorische aard stuit;
 - b. het wijzigen van de vorm van het bouwvlak niet leidt tot een mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren.’

4.30 Zienswijze 30 – Langbroekerdijk 10, Kasteel Sterkenburg

Betreft

Langbroekerdijk 10, Driebergen-Rijsenburg – Kasteel Sterkenburg

Mogelijk maken particulier bewoning en exploitatie, bouwvlak & bouwregels kapschuur en Koetshuis Oost opnemen en bestemming ‘Horeca’ opnemen

Zienswijze

Hierbij ontvangt u namens Stichting Vrienden Sterkenburg en Stichting Instandhouding Sterkenburg als eigenaar en gebruiker van Kasteel Sterkenburg een zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Blijkens de publicatie ligt het ontwerpbestemmingsplan sinds 13 april jl. gedurende 6 weken ter inzage. Eventuele zienswijzen kunnen tot en met 24 mei a.s. worden ingediend; deze zienswijze is binnen deze termijn en daarmee tijdig ingediend. De publicatie maakt als bijlage 1 (betreft publicatie Staatscourant, niet opgenomen, red.) deel uit van deze zienswijze.

Inleiding

Stichting Instandhouding Sterkenburg is eigenaar van de Ridderhofstad Sterkenburg. De bebouwing bestaat uit het kasteel Sterkenburg, het koetshuis, de tuinmanswoning en de kapschuur. Rondom het kasteel zijn een tuin met waterpartijen, een boomgaard, een moestuin en

een parkbos aanwezig. Het koetshuis en de tuinmanswoning en delen van het kasteel worden particulier bewoond door leden van de familie Van Helsdingen.

De kosten voor de instandhouding van het geheel zijn dermate hoog dat de toenmalige eigenaar, Ridderhofstad Sterkenburg BV al sinds 2006 - in overleg met uw gemeente - plannen heeft ontwikkeld voor exploitatie van het kasteel, het koetshuis en de tuinmanswoning. Daarbij is altijd uitgangspunt geweest om Sterkenburg ook particulier te bewonen, zoals dat van oudsher gebruikelijk was.

Masterplan 2008, Toekomstvisie 2014 en Principeverzoek

Sinds de aankoop in 2004 zijn door de toenmalige eigenaar van Sterkenburg diverse restauraties aan het kasteel en het tuinmanshuis uitgevoerd. Het westelijke koetshuis werd gerestaureerd en ook is een start gemaakt met het herstel van de tuin- en parkaanleg. Daarnaast beogen zowel de toenmalige als de huidige eigenaar een financieel gezonde exploitatie te ontwikkelen.

In 2006 is Sterkenburg in dat kader door de gemeente aangewezen als officiële trouwlocatie. Vanaf 2009 zijn, in samenspraak met de gemeente, geleidelijk aan ook andere activiteiten ontplooid op Sterkenburg. Exploitatie is een noodzakelijk middel om het geheel van bebouwing en kasteelterrein duurzaam in stand te kunnen houden en is nadrukkelijk geen doel op zich!

In 2010 is Sterkenburg tijdens een overleg met burgemeester Naafs en toenmalig wethouder Van den Burg aangewezen als 'pilot-project'. Nadat op deze manier enkele jaren verschillende activiteiten werden georganiseerd heeft de gemeente gevraagd om een aanvraag in te dienen ter legalisatie van de (met het bestemmingsplan strijdige) activiteiten. De eigenaren hebben daarbij tijd gekregen om een goed onderbouwd principeverzoek in te dienen. Een en ander heeft geresulteerd in een Toekomstvisie Sterkenburg (2014) die als principeverzoek werd ingediend bij de gemeente en waarin medewerking werd gevraagd voor het organiseren van 'passende activiteiten' op Sterkenburg.

Concreet is medewerking gevraagd voor:

- Huwelijksvoltrekkingen, diners en feesten
- Overnachtingen in B&B kamers
- Gebruik als vergaderlocatie / congreslocatie
- Gebruik voor bijeenkomsten voor besloten partijen met gemiddeld 20-50 – maar maximaal 200 - gasten, zoals familiebijeenkomsten, workshops, teambuildingbijeenkomsten etc
- Particuliere bewoning

Daarnaast wordt en werd Sterkenburg regelmatig opengesteld voor exposities en (educatieve) rondleidingen en andere bijeenkomsten zoals de Open Monumentendag, Open Kastelendag, Tochtje Antiek etc. Het park is tussen zonsopkomst en zonsondergang algemeen opengesteld voor publiek.

Reactie College

In reactie op het principeverzoek heeft het College bij brief van 28 november 2015 laten weten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de volgende activiteiten:

- particuliere bewoning
- kantoor, opslag- en werkruimten
- extensieve recreatie

- B&B overnachtingen
- vergaderingen, workshops, educatieve activiteiten en rondleidingen
- huwelijken en andere feestelijke bijeenkomsten

Een en ander inclusief de bijbehorende faciliteiten.

Hierbij wordt nader ingegaan op enkele van de door het College aan de medewerking verbonden voorwaarden:

- de nieuwe functies zijn alleen mogelijk indien het aantal woningen wordt ingeperkt tot maximaal twee woningen. Indien de eigenaar de huidige 10 wooneenheden wenst te handhaven beperkt dat de mogelijkheden voor de nieuwe functies in belangrijke mate;
- de eigenaar toont aan dat de nieuwe gebruiksvormen het woon- en leefklimaat van de te handhaven woningen (niet zijnde dienstwoningen) en andere omliggende woningen niet aantasten;
- er wordt op eigen terrein een oplossing gevonden voor het parkeerprobleem op basis van een onderzoek naar de maximale parkeerbehoefte uitgaande van de beoogde functies. Voor incidentele aan het historisch erfgoed gerelateerde evenementen is het toegestaan om extra parkeerruimte te gebruiken met dien verstande dat parkeren langs de Sterkenburgerlaan voorkomen dient te worden.

Vervolgstappen

In navolging hierop zijn tussen 2015 en 2018 nadere gesprekken gevoerd over de concrete uitwerking van het verzoek en de gevolgen van de gewenste activiteiten in relatie tot de cultuurhistorische en natuurwaarden en het gemeentelijke en provinciale ruimtelijke beleid.

Ook is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde functies en de mogelijkheden om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte van de beoogde functies. Hieruit is gebleken dat de gevraagde activiteiten ruimtelijk inpasbaar zijn en dat op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. De relevante onderzoeken en het voorstel voor de inrichting van een parkeerterrein maken als bijlagen 2, 3 en 4 (bijlage 21,22 en 23, red.) deel uit van deze zienswijze.

Met betrekking tot het aantal wooneenheden hecht de eigenaar eraan dat de bestaande rechten in de vorm van het bestaande aantal van 10 wooneenheden, te behouden. Belangrijkste reden daarvoor is dat Sterkenburg van oudsher particulier bewoond werd en nog steeds particulier bewoond wordt. Veel buitenplaatsen zijn verloren gegaan en/of hebben een andere functie gekregen. Het aantal particulier bewoonde buitenplaatsen is dan ook beperkt. Particuliere bewoning moet in dit geval dan ook als bijzondere kwaliteit worden gewaardeerd. Daarnaast vertegenwoordigt de woonfunctie een bepaalde economische waarde die weg zou vallen als het aantal wooneenheden wordt teruggebracht.

Terecht wordt bij wonen, anders dan in de vorm van een dienstwoning, als voorwaarde gesteld dat geborgd moet zijn dat de gebruiksmogelijkheden niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen op en rond Sterkenburg, voor zover deze niet als dienstwoning kunnen worden beschouwd. Uit een vergelijking met particulier bewoonde buitenplaatsen (Middachten en Hindersteyn) blijkt echter dat exploitatie en particuliere bewoning elkaar niet uit hoeven te sluiten. Ter illustratie is van beide voorbeelden de planologische regeling als bijlage 5 (bijlage 24, red.) bijgevoegd.

Hierbij verzoek ik u voor Sterkenburg een vergelijkbare regeling op te nemen waarbij particuliere bewoning (met 10 wooneenheden) én exploitatie mogelijk worden gemaakt.

Als alternatief geef ik u in overweging een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen die uitwisseling van functies mogelijk maakt, onder de voorwaarde dat aangetoond moet zijn dat ter plaatse van de woonfuncties op Sterkenburg sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op deze manier blijven bestaande rechten in tact doordat uitwisseling mogelijk is.

Door diverse redenen, waaronder financiële redenen, zijn de met het oog op de duurzame instandhouding noodzakelijke exploitatiemogelijkheden zoals hierboven beschreven nog altijd niet planologisch verankerd. Wel is in maart van dit jaar een concept wijzigingsplan aan het College toegezonden, dat voorziet in de beoogde gebruiksfuncties in combinatie met wonen. De relevante passages uit de toelichting op het concept ontwerp wijzigingsplan waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden zijn volledigheidshalve als bijlage 6 (bijlage 25, red.) opgenomen.

Koetshuis- Oost en kapschuur II

In 2006 is door Stichting Behoud Sterkenburg vergunning gevraagd en verkregen voor het vernieuwen van schuren (kapschuur I en kapschuur II). De betreffende bouwvergunning maakt als bijlage 7 (bijlage 26, red.) deel uit van deze zienswijze. Kapschuur I is inmiddels gerealiseerd en in gebruik als keukenruimte, waskamer en opslag. Het is de wens om - binnen afzienbare termijn - ook de tweede kapschuur te realiseren. Gelet op het feit dat hier reeds vergunning voor is verleend, verzoek ik u hiertoe een bouwvlak en daartoe strekkende bouwregels op te nemen in het bestemmingsplan. Zie voor de beoogde locatie van de te bouwen schuur onderstaande afbeelding 1.

2



Afbeelding 1: overzicht nieuw te realiseren bouwwerken Kapschuur II en Koetshuis Oost

Bron: Masterplan inrichting buitenruimte Sterkenburg, te Driebergen - Rijsenburg, 10 december 2008, Stichting PHB, p. 131

Voorts is - in het kader van de restauratie is op verzoek van Sterkenburg - in 2010 een bouwvergunning (1^e fase) gevraagd en verkregen voor het (terug)bouwen van het Koetshuis Oost (zie afbeelding 1). Deze vergunning heeft na een gerechtelijke procedure sinds 2014 formele rechtskracht.

De verleende vergunning maakt als bijlage 8 (bijlage 27, red.) deel uit van deze zienswijze. De vergunning is in 2014 op naam gezet van Stichting Vrienden Sterkenburg (zie bijlage 9 (bijlage 28, red.)).

In 2016 is door de gemeente gevraagd nadere gegevens aan te leveren, hiervoor is door Stichting Vrienden Sterkenburg uitstel gevraagd en verkregen. Na bevestiging van de zijde van Stichting Vrienden Sterkenburg dat wordt afgezien van de wettelijke beslistermijn voor de gemeente, is bevestigd dat Sterkenburg de betreffende nadere gegevens op een later moment kan aanleveren.

Gelet op het feit dat Stichting Vrienden Sterkenburg samen met eigenaar Stichting Instandhouding Sterkenburg nog altijd voornemens is om de schuren en het Koetshuis Oost in de toekomst terug te bouwen en het feit dat hiervoor reeds een vergunning werd verleend, verzoek ik u hiertoe een bouwvlak en daartoe strekkende bouwregels op te nemen in het bestemmingsplan.

Verzoek

Uit het voorgaande blijkt dat het College in reactie op het principeverzoek aan heeft gegeven - onder voorwaarden - medewerking te willen verlenen. Voorts blijkt hieruit duidelijk voor welke activiteiten medewerking wordt gevraagd en dat de gevraagde activiteiten ruimtelijk inpasbaar zijn. Bovendien staat vast dat op eigen terrein kan worden voorzien in de daarbij behorende parkeerbehoefte. Een en ander zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande natuurwaarden of de cultuurhistorische waarden. Er is zodoende sprake van een 'concreet initiatief dat om die reden opgenomen kan en zou moeten worden in het bestemmingsplan.

Daarom verzoek ik uw raad om het (ontwerp)bestemmingsplan aan te passen met dien verstande dat:

- de bestaande woonfunctie met 10 wooneenheden behouden blijft;
- de met het oog op de duurzame instandhouding noodzakelijke exploitatie planologisch mogelijk wordt gemaakt en zodoende naast 'wonen', ook 'horeca', waaronder begrepen gebruik als 'feestlocatie' en 'kantoor' en 'logies in (16) B&Bkamers' als functies als toegestane vorm van gebruik in de bestemmingsomschrijving op te nemen;
- een bouwvlak op de verbeelding op te nemen ter plaatse van het terug te bouwen koetshuis- oost en kapschuur II en de daartoe strekkende bouwregels in het bestemmingsplan op te nemen.

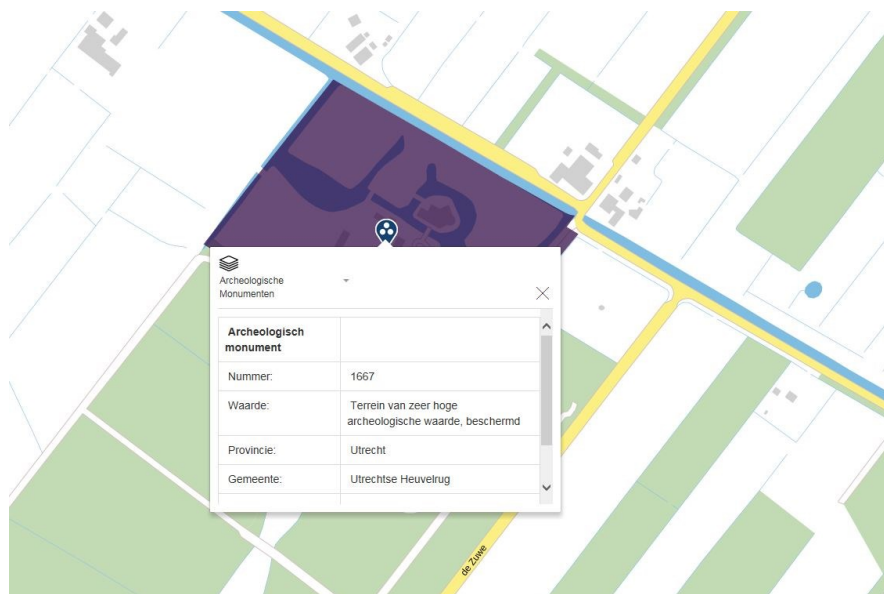
Mocht u naar aanleiding van deze zienswijze nog behoefte hebben aan een nadere toelichting, dan is men daar graag toe bereid.

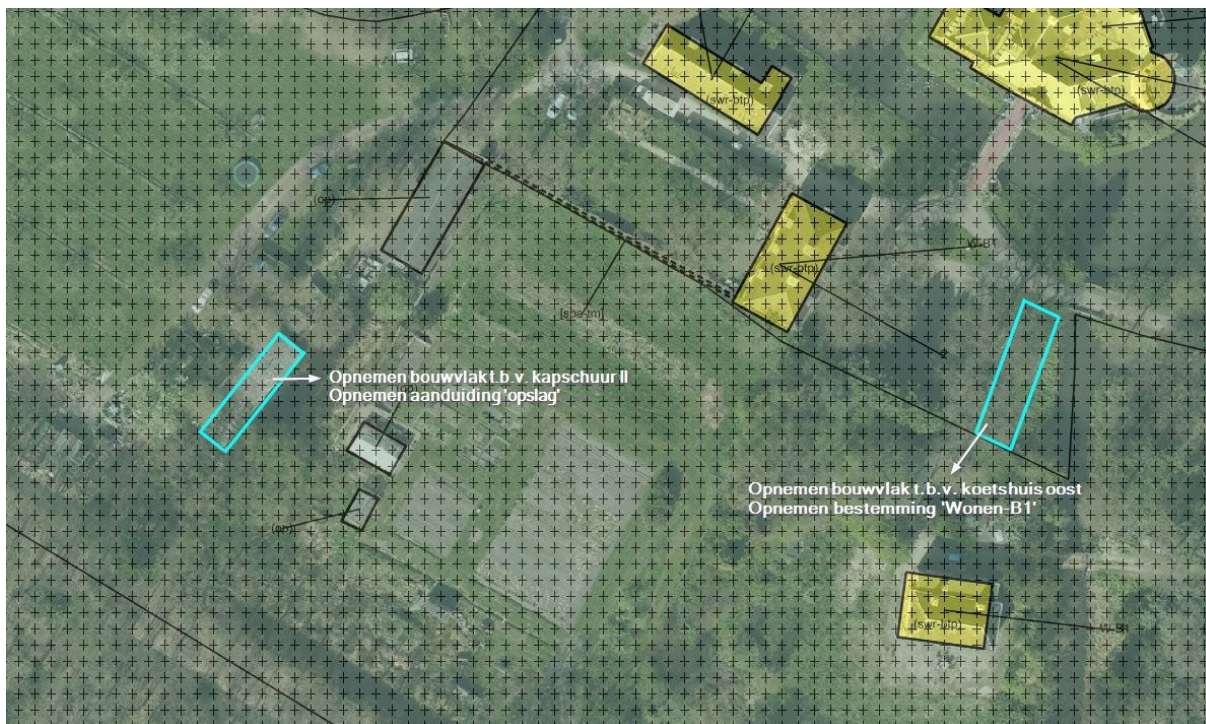
Bijlage 21: Quickscan flora & fauna & “Nee, tenzij”-toets Kasteel Sterkenburg
Bijlage 22: Legalisatie evenementen Kasteel Sterkenburg
Bijlage 23: S03 indeling parkeerplaatsen
Bijlage 24: Voorbeelden tbv planologische regeling, Sterkenburg, Driebergen
Bijlage 25: Wijzigingsplan Ridderhofstad Sterkenburg (concept)
Bijlage 26: Besluit m.b.t. aanvraag 1^e Fase Bouwvergunning
Bijlage 27: Verlenen bouwvergunning Langbroekerdijk 10 te Driebergen-Rijsenburg
Bijlage 28: Verzoek tot overschrijven vergunning op andere naam

Gemeentelijke reactie

1. Het voorstel voldoet niet aan de randvoorwaarden die door het college gesteld zijn. Wij concluderen dat burgerwoningen en het organiseren van feesten en partijen vormen van gebruik zijn die lastig te combineren zijn. Uit geen van de door u overgelegde stukken blijkt dat de combinatie van woningen en het gelijktijdig houden van feesten en partijen op het landgoed ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook is niet aangetoond dat het parkeerterrein dat ten behoeve van de horecafunctie wordt aangelegd passend is binnen de provinciale regelgeving. Het parkeerterrein komt namelijk te liggen in het stiltegebied en binnen Natuur Netwerk Nederland. Tevens is de financiële onderbouwing van het plan nog onderwerp van onderzoek.
Het toestaan van woningen kan niet middels een afwijking worden geregeld. Het betreft namelijk een ingrijpende wijziging van het bestemmingsplan. De wet kent hiervoor een apart ruimtelijk instrument, namelijk de wijzigingsbevoegdheid. In artikel 35.1 'Wijziging landgoed en buitenplaats' is voor landgoederen een specifieke wijzigingbevoegdheid opgenomen, die ook de mogelijkheid biedt om op een landgoed bepaalde vormen van horeca toe te staan. In dat kader dient dan ook te worden aangetoond dat het houden van feesten en partijen en de aanleg van het parkeerterrein ruimtelijk aanvaardbaar is.
2. Gelet op de afgegeven bouwvergunning en de monumentenvergunning voor het bovengrondse deel nemen we voor 'kapschuur II' een bouwvlak in het bestemmingsplan op, met de aanduiding 'opslag'. Wel wijzen wij u er op dat de beoogde bouwlocatie onderdeel is van een archeologisch Rijksmonument, zoals op de website van Archeologie in Nederland is aangegeven (zie afbeelding hieronder). In de verleende bouwvergunning is aangegeven dat funderingswerkzaamheden in de grond zullen gaan plaatsvinden. Hiervoor is ook een monumentenvergunning van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) nodig voor het ondergrondse deel. Deze vergunning ontbreekt nog.

Uit archiefonderzoek is gebleken dat voor het 'koetshuis oost' een bouwvergunning eerste fase en vrijstelling op grond van artikel 19 Wro (oud) is verleend en hier nemen we dus een bouwvlak op met de bestemming 'Wonen-B1'. Er is geen onderzoek gedaan naar of de Monumentenvergunningen zijn verleend.





Conclusie

De zienswijze delen wij gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassing.

- Op de verbeelding nemen we voor 'kapschuur II' binnen de bestemming 'Natuur' een bouwvlak op met de functieaanduiding 'opslag';
- Op de verbeelding nemen we voor 'koetshuis oost' een bouwvlak op met de bestemming 'Wonen-B1'.

4.31 Zienswijze 31 – Kloosterlaantje 1

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Normen bouwhoogten, bouwvlak wijzigen en wijzigen bestemmingsomschrijving 'kantoren'

Zienswijze

Bij dezen dien ik mijn Proforma-Zienswijze in omdat de Regels voor Wonen-B3 waaronder met name de bouwhoogten in planregel 17 OBP onnodig en ongemotiveerd beperkend zijn. Ten tweede zou ik het bouwvlak binnen genoemde bestemming qua positionering graag iets gewijzigd willen zien. Graag licht ik mijn zienswijze nader toe.

Aanvulling zienswijze, eerder pro forma ingediend op 24 mei 2018

Namens mijn cliënt, ..., maak ik gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een motivatie op de eerder door ..., pro forma, ingediende zienswijze van 24 mei 2018. In deze zienswijze heeft mijn cliënt aangegeven de regels in de bestemming 'Wonen-B3' onnodig en ongemotiveerd te beperkend te vinden. Voorts heeft mijn cliënt de wens geuit de begrenzing van het bouwvlak anders te willen leggen binnen de bestemming 'Wonen-B3' ten behoeve van het zogenoemde bouwhuus. In deze aanvulling licht ik de zienswijze graag gemotiveerd toe.

Hoogtematen van de nieuwe bebouwing op de buitenplaats

Het ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied bevat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' een zestal bouwvlakken. Voor de bouwvlakken voor het oprichten van een Koetshuis, Bouwhuis en Oranjerie gelden een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 4 m respectievelijk 9 m. Mijn cliënt acht deze normen te beperkend voor het realiseren van de beoogde bebouwing in deze bouwvlakken en stelt voor deze normen te wijzigen. Bij voorkeur naar 5 meter voor een goothoogte en 10 meter voor de bouwhoogte, maar minimaal 4,5 goothoogte en 10 meter bouwhoogte. In het bijzonder de goothoogte beperkt mijn cliënt in het doel bebouwing op te richten met voldoende ruimtelijke kwaliteit binnen de buitenplaats. Het bieden van een iets grotere hoogtemaat biedt architectonisch meer mogelijkheden er de beoogde typologie aan bebouwing te ontwikkelen, omdat de verhoudingen gunstiger zijn.

De hoogtematen in het ontwerpbestemmingsplan wijken af van de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg, vastgesteld op 16 september 2004, waarin de bouw mogelijkheden groter waren. Mijn cliënt is met het nieuwe bestemmingsplan bereid om veel bestaande bouw mogelijkheden in te leveren, zoals inleveren van ca. 20% van het bouwvlak de hogere goothoogte van 6m. Echter, de nu voorgestelde hoogtematen worden daarbij als te beperkend ervaren.

Het is ook niet duidelijk waarom deze hoogtematen moeten afwijken van vergelijkbare woonbestemmingen In de directe omgeving, waar uit wordt gegaan van 4,5 respectievelijk 10 meter en afwijken van vergelijkbare landgoederen en buitenplaatsen in andere delen van dit plangebied, waar eveneens uit is gegaan van 4,5 en 10 meter of bestaande, vaak hogere bouwnormen voor vergelijkbare typologische bebouwing (koetshuizen, oranjerieën en tuinwoningen).

Verleggen bouwvlak bouwhuis

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de oostzijde, in goed overleg met de gemeente, afgesproken een bouwvlak te leggen ten behoeve van een nieuw woongebouw. In de afgelopen maanden is er nader invulling gegeven en zijn er concrete ideeën ontwikkeld voor enkele typologieën voor de bebouwing. Zo wordt voor het bouwhuis gedacht aan een serrewoning of een tuinmanswoning. In beide typologieën bebouwing is uitgegaan van ingetogen architectuur, ondergeschikt aan het hoofdgebouw binnen de buitenplaats. Uit een eerste ontwerp inrichting voor deze typologie bebouwing is vast komen te staan dat de nieuwbouw dichtbij een rij monumentale beuken komt te staan. Weliswaar is deze bebouwing geen bedreiging voor deze beuken, maar visueel staan deze wel erg dichtbij. Om deze reden wordt gevraagd het bouwvlak drie meter te verleggen door het te integreren in de muur. Het is ook mogelijk het bouwvlak met drie meter te verruimen tot en met het bestemmingsvlak in de muur, in combinatie met een bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage voorkomt dat de extra bouwruimte benut wordt voor meer bouwdoeleinden. Het biedt mijn cliënt wel meer flexibiliteit. In beide gevallen heeft deze wijziging tot doel een betere kwaliteit van de bebouwing te realiseren, op deze wijze komt de voorgestelde eenvoudige bouwvorm, zoals een tuinmanswoning, in het park beter tot uiting. In het geval gekozen wordt voor een serrewoning is sprake van een verbeterde relatie tot de tuin en het park. In de nieuwe bebouwing is sprake van een verbeterde lichtinval en bezonning.

Het verleggen van het bouwvlak komt de beleving van de monumentale beuken, vanwege de grotere afstand, tegemoet. Bebouwing, geïntegreerd in de muur, versterkt en verbetert de stabiliteit van de monumentale muur en past beter bij de gewenste versterking van de uitstraling als buitenplaats. Tot slot draagt het integreren van de bebouwing in de muur bij aan het beeld van een buitenplaats in plaats van uitsluitend een ommuurd parkbos.

Kantoor en zakelijke dienstverlening

Voor het overige is gedurende het bestemmingsplanproces de indruk ontstaan dat sprake is van toevoeging van kantoren op de buitenplaats. Dit is beslist niet het geval. Er wordt op de buitenplaats geen nieuw kantoorgebouw gerealiseerd. Het betreft het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen (kapelzaal/hoofdgebouw) ten behoeve van een verplaatsing van een bestaand kantoor van Dit kantoor is momenteel in Bunnik gevestigd. Bovendien zal ook ... haar coaching-praktijk en werkruimtes voor creatieve therapie onderbrengen in één van beide gebouwen. De kapelzaal is in de beleidsnota 'Buitens op de heuvelrug' aangemerkt als historisch 'waardevol'. Het aanvankelijke plan om de kapelzaal te gebruiken voor culturele doeleinden (concerten) is vanwege het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid een belemmering gebreken. De enige mogelijkheid om de fraaie kapelzaal te behouden is het gebruiken als kantoor. Een andere functie voor de kapelzaal, zoals het verbouwen tot zes woon-zorgappartementen, is niet haalbaar gebleken. Sloop zou onvermijdelijk zijn. Om de bestaande gebouwen te kunnen exploiteren is gekozen voor een variant waarbij sprake is van een maximale mogelijke oppervlakte van 1.500 m² grotendeels in de kapelzaal en de rest op de verdiepingen van het bestaande Hoofdhuis. Deze norm past in het beleid van Provincie Utrecht voor landgoederen en buitenplaatsen.

Toets aan het gemeentelijk beleid

Deze verzoeken tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan passen binnen het gemeentelijk beleid, in het bijzonder het Beleidskader Buitens op de Heuvelrug voor historische landgoederen en buitenplaatsen, van 1 maart 2012.

In dit beleidskader is ook geconstateerd dat voor buitens meer flexibiliteit in bestemmingsplannen wenselijk kan zijn, in het bijzonder voor de bestemming wonen. Deze keuze is ook een uitdrukkelijke aanbeveling geweest van een aantal particuliere eigenaren van landgoederen en buitenplaatsen; 'meedenkrumte' om in te spelen op moderne wensen om een landgoed daadwerkelijk in stand te kunnen houden. In het geval van Broekbergen betreft het geen substantiële wijziging. Het gaat nadrukkelijk niet om het bieden van meer bouw mogelijkheden. Het doel is kwaliteit met als oogmerk 'Behoud door ontwikkeling'. Daarbij is een kleine wijziging gewenst voor een structurele lange-termijn-oplossing voor de totale buitenplaats Broekbergen.

Tot slot dient niet onvermeld te blijven dat reeds het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevatte om initiatieven te ontplooien, die ten doel hebben als economische drager te fungeren voor de revitalisering en exploitatie voor het beheer en onderhoud van buitens in de gemeente, mits het plan gebaseerd is op een integraal ontwikkelde toekomstvisie voor de Buitenplaats. Het is de gemeente bekend dat het ontwerp inrichtingsplan, waaruit de gevraagde wijzigingen in de regels zijn ontleend, gebaseerd is op het Masterplan voor de Buitenplaats Broekbergen.

Conclusie

Namens mijn cliënt verzoek ik u om:

1. de bouwregels voor Buitenplaats Broekbergen licht te verruimen naar 5 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte;
2. het bouwvlak ter hoogte van het zogenoemde bouwhuis met drie meter te verleggen door het te integreren in de muur van de buitenplaats;
3. de bestemmingsomschrijving onder 17.1.d zodanig aan te passen dat er met kantoren tevens ook zakelijke dienstverlening bedoeld wordt, tenzij de begripsbepaling in artikel

1.71 voldoende ruimte laat voor de Interpretatie dat onder kantoor ook zakelijke dienstverlening valt.

Mijn cliënt is graag bereid om zijn wensen persoonlijk aan u toe te lichten, indien dit gevraagd of op prijs wordt gesteld.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.32 Zienswijze 32 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 101)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

Bijlage 1 (hieronder ingevoegd, red.) bevat mijn zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting

Bij deze verzoek ik u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg.

Bijlage 1. Zienswijze m.b.t. ontwerp-bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied"

Inleiding

Op 13 april 2018 is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug het ontwerpbestemmingsplan “Driebergen Buitengebied” ter inzage gelegd. In deze zienswijze gaan wij in op het onderdeel Kloostercomplex ‘Arca Pacis’, ook wel aangeduid met “Broekbergen”, gelegen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

In het ontwerp-bestemmingsplan is ter zake het volgende vermeld:

“Een Masterplan is uitgewerkt voor de restauratie van Broekbergen Kloosterlaantje 1, als 18e eeuwse buitenplaats met respect voor de kloosterperiode. Belangrijk onderdeel bij de restauratie en reconstructie van de historische tuinen is dat niet passende bebouwing uit de zestiger jaren gesloopt zal worden. De bebouwing zal worden vervangen door passende nieuwbouw met als werktitels ‘Koetshuis’, een ‘Orangerie’ en een ‘Bouwhuis’. Om een financieel gezonde exploitatie van de locatie te kunnen garanderen en de restauratie en het onderhoud van de rijksmonumenten en historische tuinen te kunnen bekostigen gaat het Masterplan uit van gemengde gebruiksmogelijkheden voor de bebouwing. Hierbij zullen naast de huidige bestemming ‘Maatschappelijke Doeleinden’, ook maximaal twintig woningen c.q. appartementen mogelijk worden gemaakt in de bebouwing. En net als bij andere buitenplaatsen in de gemeente, worden de exploitatiemogelijkheden aanzienlijk verbeterd, door tevens een deel van de bebouwing (maximaal 1.500 m²) te kunnen verhuren als luxe kantoorruimte. De verbeelding en regels zijn afgestemd op het uitgewerkte masterplan. De ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen behorende bij de voorwaardelijke verplichting zijn in voorliggend plan toegevoegd. Ook het kostenverhaal is geregeld.”

Verderop staat vervolgens:

Het perceel aan het Kloosterlaantje 1 in Driebergen heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Driebergen uit 2004 de bestemming Maatschappelijke voorzieningen. Op het landgoed Broekbergen is sprake van nieuwe ontwikkelingen, waarbij een deel van de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaatsvindt. In totaal worden op het landgoed 20 (zorg)woningen mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. Die nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan. Ook is de mogelijkheid opgenomen om het klooster en de kapelzaal te gebruiken voor kantoren. In de regels van het bestemmingsplan is wel opgenomen dat gebruik als kantoor betekent dat er minder woningen zijn toegestaan. Deze alternatieve invulling betekent dat er maximaal 1500 m² en maximaal 12 woningen zijn toegestaan. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen is aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

In voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook medewerking verleend aan het wijzigen van de bestemming naar ‘Wonen – B3’ en de bestemming “Natuur”.

Het ontwerp-bestemmingsplan wekt sterk de indruk dat B & W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug reeds hebben ingestemd met het Masterplan – dat door de eigenaar is opgesteld - en dat na de goedkeuring van de gemeenteraad van het voorliggende bestemmingsplan buitengebied Driebergen door de gemeente medewerking zal worden verleend aan de geschetste plannen, zoals opgenomen in het Masterplan.

Ik maak ernstig bezwaar tegen (onderdelen van) het Masterplan en de eventuele medewerking tot uitvoering in de voorgestelde vorm:

- a. Tot op heden waren de toekomstplannen voor het kloostercomplex onbekend. Eerst bij het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is het masterplan als bijlage bij de stukken gevoegd en daarmee pas recent voor burgers in te zien. Wij zijn van mening dat t.a.v. de ontwikkelingen zoals deze worden beoogd voor “Broekbergen” een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd, aangezien het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling met een relatief grote impact op aanwezige waarden van natuur, landschap en met name cultuurhistorie
- b. Volgens het masterplan worden drie nieuwe gebouwen opgericht met namen als *Koetshuis*, *Orangerie* en *Bouwhuis*. Gebouwen die het complex in zijn verleden als buitenplaats resp. klooster nooit gekend heeft en dus nu alleen commerciële doelen dienen in plaats van historische reconstructie.
- c. De situering van de geplande gebouwen over het terrein wijkt fundamenteel af van de te amoveren bebouwing (de zg. carrés). De voorgestelde korrelstructuur van de bebouwing wijzen wij af en wij pleiten voor handhaving van het bestaande bouwvlak. De spreiding van de bebouwing tot aan de monumentale buitenmuur is niet acceptabel en doorbreekt het eenduidige zicht op deze 100-jarige rijksmonumentale muur en schaadt tevens de huidige monumentale bomenrij. Voorts wordt met de bouw van de ‘Orangerie’ een geheel nieuw gebouw centraal in het parkgedeelte geprojecteerd, dat de parkbeleving zal gaan domineren.
- d. De voorgestelde toevoeging van functies als kantoor, wonen en zorg zijn onhelder en verdienen nadere overweging resp. afweging. Ook onduidelijk is in welke mate de toevoeging van deze functies bijdragen aan de duurzame exploitatie van het landgoed en of niet met een mindere invulling kan worden volstaan. Is er sprake van commerciële projectontwikkeling? Uitponding van het buitengebied middels een intelligent en creatief plan? Of verantwoorde invulling van een stukje historie van Driebergen? Wij zijn voor een verantwoorde invulling van Broekbergen, maar tegen een commerciële projectontwikkeling en uitponding die ten koste gaat van de historisch reconstructie en negatieve invloed heeft op natuur, buitengebied en omgevingsfactoren tot buiten het terrein waarop het Masterplan betrekking heeft.
- e. In de plannen wordt voorbijgegaan aan de onverantwoorde toename van de verkeersintensiteit op het Kloosterlaantje (dat aansluit op het zgn. klompenpad) en de Engweg (een zgn. fietsstraat die fietsers nu al vele hoofdbrekens en gevaarlijke situaties oplevert) als intensieve bewoning en kantoorhoudende bedrijven worden gevestigd op ‘Broekbergen’. Ook zijn Kloosterlaantje en Engweg volstrekt niet toegerust om een overdruk op parkeerplaatsen vanwege toename activiteiten op het landgoed op te vangen.
- f. Voorts wordt door de bouwplannen van drie woningen (zgn. Bouwhuis) aan de rand van de rijksmonumentale buitenmuur (twee bouwlagen op een opgehoogd talud van 65 cm) van het kloostercomplex tegennatuurlijke lichtuitstraling naar het buitengebied/stiltegebied veroorzaakt. Ook het kappen van monumentale bomen ten behoeve van deze bouw is aan de orde, waardoor het monumentale aanzien van het kloostercomplex wordt aangetast. Deze ontwikkeling is voor ons niet acceptabel.

In het vervolg van deze zienswijze gaan ik nader op bovengenoemde elementen in.

A. Masterplan Buitenplaats Broekbergen.

Tot op heden waren de toekomstplannen voor het kloostercomplex 'Arca Pacis' voor ons onbekend. Het complex heeft van oudsher een maatschappelijke resp. sociale bestemming gehad. Dit was ook een van de voorwaarden bij de verkoop. Op die voorwaarden wordt in het Masterplan in het geheel niet ingegaan, hooguit de tussen haakjes geplaatste 'zorg' in '(zorg)woningen' lijkt enige hoop te bieden. Het Masterplan komt nu als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' naar buiten. Voor zo'n ingrijpend plan vindt ik dit een werkwijze die grenst aan het laconieke. Het masterplan is te complex en veelomvattend om op korte termijn te doorgronden. Er is meer tijd nodig om alle gevolgen te overzien. Het voelt als een overval in plaats van participatie. Hoewel ik waardering kan opbrengen voor de inspanningen om het kloostercomplex te upgraden, ademt de taal van het plan de suggestie als zou de pap reeds gestort zijn. Met andere woorden, er lijkt een kant en klare visie en uitwerking voor te liggen die al lang en breed op het gemeentehuis lijkt doorgesproken en geaccordeerd. Ongetwijfeld zal het ronkend taalgebruik van het plan daar aan hebben bijgedragen: "Een belangrijk uitgangspunt bij de restauratie is "dat zowel recht wordt gedaan aan de 'buitenplaats periode' (1755-1875) als aan de kloosterperiode (1875-1996) van Broekbergen."

Ik wil in het vervolg van deze zienswijze dat - met behoud van het genoemde uitgangspunt - een andere invulling denkbaar en mogelijk is die minder ingrijpend is voor de door ons genoemde zaken. Er dient een betere afweging tot stand te komen tussen het belang van een particulier initiatief en de belangen van een stuk buitengebied/stiltegebied alsmede daarmee samenhangende belangen van bewoners van aangrenzende straten en wegen.

Overigens teken ik aan dat in de restauratieplannen van het complex Broekbergen (www.broekbergen.nl/heden.html) wordt niet gesproken over de bebouwing, maar alleen over het herstel van de oorspronkelijke tuinaanleg. Over de tuinaanleg wordt gesteld dat de sterke zichtassen vanuit het hart van het hoofdhuis nog aanwezig zijn en dat de oude padenstructuren nog herkenbaar zijn. In de aldaar gepresenteerde plattegronden (www.broekbergen.nl/documentatie.html) ontbreekt zelfs het Bouwhuis, dat zo bepalende gevolgen voor het aanzicht van Driebergen zal hebben.

B. Voornemen tot oprichting van drie nieuwe gebouwen op landgoed Broekbergen.

- In de huidige Woonvisie zijn speerpunten van beleid vastgesteld waarop de gemeente in de komende jaren haar focus wil leggen:

- het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment;
- de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de 'scheefwoners');
- levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

Uit het Masterplan wordt niet helder of de realisatie van de geplande woningen uitwerking geeft aan de focus die de gemeente in de Woonvisie 2013-2020 neerzet. In het plan wordt weliswaar de term (zorg-)woningen [ter info: in het hele Masterplan wordt dit steeds tussen haakjes genoemd] gebezigd, maar onduidelijk is in welke zin dit wordt bedoeld.

Ik heb er nota van genomen dat in het Raadsprogramma 2018-2022 d.d. 8 mei 2018 wordt aangegeven dat een vernieuwde woonvisie zal worden opgesteld en vastgesteld. Voorts staat in het Raadsprogramma klip en klaar dat in deze raadsperiode wordt ingezet op maximale benutting van de plancapaciteit binnen de rode contour en dat in deze raadsperiode geen nieuwe plannen voor bouwen buiten de rode contour worden gestart.

- Volgens het Masterplan worden er 3 nieuwe gebouwen opgericht met de (werk-)namen: Koetshuis, Orangerie en Bouwhuis. Overigens heeft het landgoed- resp. kloostercomplex nooit een koetshuis, orangerie of bouwhuis gekend. Anders dan het Masterplan lijkt te suggereren gaat het dus om nieuwe gebouwen en het betreft geen historische reconstructie. Alleen het zgn. Hoofdhuis, de Kapelzaal en de monumentale kloostermuur zijn de oorspronkelijke bebouwing van het kloostercomplex.

- Zowel in het zgn. hoofdhuis, de kapelzaal als de drie nieuw op te richten gebouwen worden appartementen dan wel woningen gerealiseerd, resulterend in 20 wooneenheden (ca 50 personen).

Een variant die in het masterplan wordt gepresenteerd is dat in kapelzaal en hoofdhuis kantoorfuncties worden ingericht (790 m² resp. 710 m²; totaal 1500 m²) en het aantal wooneenheden wordt beperkt tot 12, waarvan 10 in de nieuw op te richten gebouwen.

- De nieuwe gebouwen zullen uit 2 of 3 bouwlagen bestaan, waarbij het zgn Bouwhuis op een aan te brengen talud van 65 cm hoog wordt opgericht op beperkte afstand van de monumentale buitenmuur.

- Door de hoogte en spreiding van de bebouwing wordt het zicht op het kloostercomplex aanzienlijk anders, meer steen en minder groen (bomen). De huidige carré-bebouwing kent één bouwlaag en is midden op het terrein gesitueerd. Deze bebouwing kende niet de genoemde bezwaren. Waar in het Bestemmingsplan een beroep wordt gedaan om 'rood voor rood' om te zetten gaat het Masterplan ten onrechte voorbij aan de impact van de nieuwe locatie van het 'nieuwe rood' in ruil voor het 'oude rood'. In het Masterplan gaat het 'nieuwe rood' ten koste van het groen.

- Ook de situering van het geplande Bouwhuis aan de rand van het complex, nabij de rijksmonumentale kloostermuur stuit bij ons op ernstige bezwaren. De in 1896 gebouwde tuinmuur is van cultureel historische waarde als compleet bewaard voorbeeld van een omheinde aanleg die uitdrukking geeft aan de beslotenheid van het kloostercomplex Arca Pacis. De muur is van ensemblewaarde als onderdeel van het complex en in relatie tot de landelijke omgeving.

Ter illustratie wijs ik op andere historische muren, zoals verbonden aan de locatie Sparrendaal, waarvoor de gemeente eveneens een zorgplicht heeft. Ook wijs ik erop dat een andere privé eigenaar van een historische buitenplaats, Dennenburg, zich wel heeft beperkt tot het herstel van de historische situatie. Ik kan me wel voorstellen dat in bestaande gebouwen, als hoofdhuis en kapelzaal, andere functies komen om de duurzame instandhouding te realiseren.

Door de geplande bouw wordt de beslotenheid die meer dan 100 jaar het complex kenmerkte geweld aangedaan, wordt de monumentale bomenrij ontoelaatbaar doorbroken en wordt richting landelijk gebied (buitengebied resp stiltegebied) een grote lichtbron van drie woningen bestaande uit twee bouwlagen geschapen. Ook de landschapsvisie (Kiezen voor Groene

Kwaliteit/ Duurzaamheid en veiligheid) geeft aan herkenbare parkstructuren te willen handhaven resp. te versterken.

Zo er al sprake moet zijn van een dergelijk Bouwhuis dan zal de situering meer naar binnen het complex moeten plaatsvinden en niet op een verhoogd talud. Zoals de plannen nu luiden ontstaat er gewoon een nieuw woonwijkje met kantoorhoudende bedrijven in het buitengebied/stiltegebied van Driebergen. Ook het Raadprogramma 2018-2022 geeft duidelijk aan dat zo'n ontwikkeling niet gewenst is.

C. Toevoeging van de functie kantoor op landgoed Broekbergen

- Het Masterplan (versie 2 maart 2018; op diverse pagina's wordt nog de datering 2 maart 2017 gebruikt) introduceert de toevoeging van de functie kantoor. Deze functie wordt toegevoegd als alternatief voor de realisering van 8 wooneenheden (de zogenoemde variant 2).

- In de optiek van de omwonenden is de locatie Kloosterlaantje 1 in Driebergen niet geschikt om 1500 m² te verhuren als luxe kantoorruimte. Graag lichten we dit toe:

In de 'NEN 1824:2010 nl' staat beschreven uit hoeveel vierkante meter een werkplek tenminste moet bestaan. Enkele normen waar je aan moet voldoen zijn:

- Tenminste 4 vierkante meter per persoon;
- 1 vierkante meter voor een beeldscherm (plat);
- 1 vierkante meter voor lees- en schrijfwerk;
- 1 vierkante meter voor een ladekast (al dan niet verrijdbaar).

Tel je dit aantal vierkante meters bij elkaar op, dan zie je dat een werknemer tenminste 7 vierkante meter werkruimte nodig heeft. Er zijn daarop nog enkele aanvullingen, zoals extra ruimte voor het uitleggen van tekeningen (handig voor architecten, interieurstylisten enzovoorts) en extra ruimte om te vergaderen. Op basis van (de wettelijke) 7 vierkante meter per persoon kom je op onderstaande metrages per persoon uit:

Aantal personen	Aantal vierkante meters
1	7
2	14
3	21
4	28
5	35
10	70
20	140
40	280
60	420
80	560
100	700

Gelet op deze NEN normen zou 1500 m² (710 resp. 790 m²) kantoorruimte tot kantoorruimte kunnen leiden voor 200 werknemers.²⁸

- Tegen deze ontwikkeling teken ik de volgende bezwaren aan:

ongeschikte infrastructuur

De infrastructuur van de Hoge Steeg, de Akkerweg en de met name de Engweg als fietsstraat is totaal niet geschikt voor deze aantallen extra verkeersdeelnemers. Deze verkeersdeelnemers zullen automobilisten zijn, aangezien het Kloosterlaantje niet in de buurt van een bushalte of andere OV-voorziening is gelegen. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich aan de Hoofdstraat ter hoogte van de Akkerweg of Hoge Steeg, beiden op 2,5 km afstand van Broekbergen.

milieubelasting

Een toename van verkeersdeelnemers voor deze niet-agrarische functies, exploitatie kantoorruimte, ontstaat een onevenredige (milieu-)belasting voor de omgeving. Het extra autoverkeer zal tot een toename van het fijnstof en andere uitstoot leiden. In de milieu effect rapportage is uitsluitend aan de veehouderij aandacht besteed, niet aan de extra uitstoot door verkeer

verstoring stiltegebied

De toename van verkeer staat haaks op de doelstelling van het stilte gebied.

type en omvang functieverandering

De functieverandering naar 'kantoorruimte' is ruimer dan 'zakelijke dienstverlening, waaronder een adviesbureau of computerservicebedrijf'

²⁸ <https://skepp.nl/nl/blog/kantoorruimtetips/zoveel-vierkante-meter-kantoorruimte-heb-je-nodig-per-persoon>

De omvang van 1500 m² is ruimer dan de omvang zoals die in het ontwerpplan wordt genoemd, te weten “de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen dient ten minste 50% te worden gesloopt, doch maximaal 500 m² mag blijven staan.”

Verkeersintensiteit.

Zie hierna onderdeel d.

Concluderend: de voorgestelde omvang van de kantoorfunctie stuit op grote bezwaren en zou o.i. maximaal de omvang kunnen hebben van die in het hoofdhuis kan worden ondergebracht. Overigens teken ik aan dat de kantoorfunctie niet in het voorliggende bestemmingsplan wordt genoemd.

d. Verkeersintensiteit en verkeersveiligheid.

In de plannen wordt voorbijgegaan aan de onverantwoorde toename van de verkeersintensiteit op het Kloosterlaantje (dat aansluit op het zgn. klompenpad) en de Engweg (een zgn. fietsstraat die fietsers nu al vele hoofdbrekens en gevaarlijke situaties oplevert) als intensieve bewoning en kantoorhoudende bedrijven worden gevestigd op ‘Broekbergen’. Ook zijn Kloosterlaantje en Engweg volstrekt niet toegerust om een overdruk op parkeerplaatsen vanwege toename activiteiten op het landgoed op te vangen.

Bij de verkeersintensiteit van de functie kantoor is geen rekening gehouden met een verkeerstoename door de exploitatie van kantoorruimte. Uitsluitend de veehouderij is bij de verkeersintensiteit benoemd. Ten onrechte vermeldt het bestemmingsplan: In het kader van het bestemmingsplan nemen de verkeersintensiteiten in het plangebied mogelijk (zeer) beperkt toe maar gezien de (zeer) beperkte omvang van de toename zal de hinderbeleving naar verwachting nagenoeg gelijk blijven. De verkeersveiligheid blijft gelijk ten opzichte van de referentiesituatie.

Het aantal verkeersbewegingen op het Kloosterlaantje en de Engweg, alsmede aansluitende aan- en afvoerwegen, neemt aanmerkelijk toe. Het Kloosterlaantje is bij uitstek een wandelgebied voor wandelaars, hondenbezitters en sluit aan op het druk bewandelde klompenpad, dat begint bij het Wapen van Rijsenburg en loopt langs Broekbergen. De Engweg is sinds enige jaren een zgn. fietsstraat en levert – helaas en tegen de bedoeling in - dagelijks voor fietsers onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties op. Automobilisten brengen niet het geduld op de fietser voorrang te verlenen en zijn tempo te laten fietsen, dwingen fietsers naar de zgn. rammelrand (die voor de auto is bedoeld om uit te wijken) en fietsers moeten voortdurend afremmen en uitwijken voor auto's die elkaar willen passeren. Ook de paaltjes langs het hekwerk van Dennenburg leveren gevaarlijke situaties op.

Concluderend: de verkeerssituatie op Kloosterlaantje en Engweg c.a. laten een toename van de verkeersintensiteit niet toe.

e. Beschermde diersoorten langs en op terrein Broekbergen.

Langs en op het terrein van Broekbergen (v.m. Arca Pacis) bevindt zich een zeer belangrijke paaipoel waar de gewone pad (*Bufo bufo*) zich jaarlijks in het voorjaar voortplant.

In het voorjaar verlaten de padden hun verblijfplaatsen op het land. Deze verblijfplaatsen bevinden zich voor het belangrijkste deel op landgoed Dennenburg. De padden moeten om hun voortplantingsplaats te bereiken de Kloosterlaantje oversteken. Na enkele weken keren ze weer terug en maken daarbij dezelfde oversteek over de Kloosterlaantje in omgekeerde richting. Medio juni doen de jonge padjes hetzelfde. Vanaf de paaipoel dispergeren zij over de omgeving, in belangrijke mate richting Dennenburg.

Op dit moment vinden er door de humane populatie slechts een gering aantal vervoersbewegingen per dag plaats en toch vinden jaarlijks enkele tientallen padden de dood op de weg.

Bij een toename van het aantal vervoersbewegingen moet gevreesd worden voor een forse stijging van de mortaliteit ten gevolge hiervan. E.e.a. is strijdig met artikelen 3.10 en 3.11 van de wet Natuurbescherming.

Om en op landgoed Broekbergen komt bovendien schaars de ringslang (*Natrix natrix*) voor. Bebouwing zal het gehele terrein ongeschikt maken als biotoop voor de ringslang.

In de oude bomen op het terrein van Broekbergen komen bovendien vleermuizen (*Pipistrella ssp.*) en vele vogelsoorten voor. Ook de vleermuizen hebben een beschermde status. Als voor nieuwbouw bomen moeten verdwijnen, zal ook dit ten detrimente van de vleermuizen zijn en derhalve strijdig met de Wet Natuurbescherming. Er is ons geen onderzoek bekend naar de bestaande vleermuizenpopulatie en de beoogde bebouwing. Het afbreken van bestaande bebouwing is voor zover ons bekend niet op vleermuizenbewoning onderzocht.

De omgeving van Broekbergen is stiltegebied. Iedere vorm van toename van verkeer en personen zal leiden tot aantasting van de uitgangspunten voor een Stiltegebied.

Zou er bebouwing aan de rand van perceel Broekbergen worden toegestaan, met een ophoging op een talud, dan schijnt de verlichting van dat gebouw (huizen / appartementen) in het stiltegebied, waardoor de nachtelijke rust wordt verstoord. De verlichting aan de Engweg is door de gemeente expliciet gekozen op verlichting met straling in de straat, zonder strooilicht. Voor de bebouwing van huizen is het niet mogelijk om strooilicht te verbieden of tegen te gaan, waarmee de nachtelijke rust van mens en dier in het stiltegebied zal worden verstoord.

Concluderend: er wordt geen of onvoldoende aandacht besteed aan de gevolgen van de plannen voor Flora en Fauna. Wij bepleiten op deze onderdelen een onafhankelijk deskundigenonderzoek.

f. Parkeren

Mijn inziens is de parkeeraccomodatatie ontoereikend. Ik ben van oordeel dat – evenals op buitenplaatsen als Sandenburg - het parkeren binnen de muren van het complex moet plaatsvinden.

Op dit moment zijn parkeerplaatsen gerealiseerd buiten de kloostermuur tegenover de hoofdingang. Deze parkeerplaatsen belemmeren de toegang tot het weiland voor tractoren, alsmede voor de wandelaars van en naar het klompenpad.

Door het terugbrengen van de omvang van de woon- en kantoorfunctie is de aantrekkende werking op medewerkers en bezoekers minder. Daarnaast moeten bewoners van eventuele appartementen bij of in de onmiddellijke omgeving van hun woning parkeren.

Concluderend: parkeerfunctie binnen de muren van het klooster realiseren.

g. Kloostertuin resp. Binnentuin

In het Masterplan Broekbergen wordt veel aandacht besteed aan de historische tuin zoals die ruim 100 jaar geleden zou zijn geweest.

Ruim 100 jaar geleden ging het echter om een niet ommuurd veel groter gebied ingericht als Rococo tuin. Het gaat nu evenwel om een kloostertuin/binnentuin van ongeveer 120 meter bij 140 meter. Deze tuin heeft geen enkele monumentale waarde. Ook wordt gesproken over een bijzondere begraafplaats. Maar deze is in 2003 geruimd en opgeheven. Er wordt een zogenoemde nieuwe begraafplaats gecreëerd. Volgens de bouwplannen wordt op ongeveer de helft van dit perceel 20 woningen gerealiseerd, deels in bestaande bebouwing, en ook deels in nieuwbouw. Door de helft van de tuin te bebouwen blijft er feitelijk niets of nauwelijks iets over van een tuin. Bij de woningen moet immers rekening worden gehouden met toegangswegen, parkeerplaatsen en "leefruimte". In iedere woonwijk zijn de percelen tenminste tweemaal het bebouwde oppervlakte.

Verder is de historische tuin niet bijzonder. De tuin is zeer beperkt van omvang. Tuinen/parken die aangelegd zijn in dezelfde stijl, zoals 'Willinkshof', Wildbaan, Park Welgelegen en het naastgelegen Landgoed Dennenburg zijn veel groter van oppervlakte. En hierom ook mooier. Worden er binnenkort op Willinkshof, Wildbaan, Park Welgelegen en Dennenburg binnenkort ook woningen gebouwd? Dit nog afgezien dat een dergelijke tuin/park maar beperkte kosten met zich meebrengt.

Ter vergelijking het naastgelegen landgoed Dennenburg. Broekbergen en Dennenburg hebben een gemeenschappelijke historie. De aanleg van de tuinen is door dezelfde architect gedaan. Alleen is bij Broekbergen het historische landhuis (nagenoeg) volledig herbouwd tot het huidige hoofdgebouw van het klooster, waarbij van het historische landhuis niets tot weinig zichtbaar meer is.

De doorkijkjes in de tuin met open plekken en de slingervijver komen op Dennenburg veelvuldig voor. Nu is Dennenburg ongeveer tienmaal zo groot als Broekbergen. Komen er binnenkort dan tienmaal 20 woningen, dus 200 woningen op Dennenburg??

In het Masterplan wordt ook gesproken over herstel van zogenaamde zichtlijnen. Deze zichtlijnen dateren dus van ruim 100 jaar geleden. Door de realisatie van het kloostercomplex zijn deze zichtlijnen niet meer relevant. Het past mijns inziens niet dat deze oude zichtlijnen zouden resulteren in het plaatsen van ramen in de Kloostermuur waardoor het rijksmonumentale karakter van de muur ernstig wordt doorbroken en bovendien een spiegelen effect in het landschap ontstaat.

In beleidsstukken als het 'Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied' (mede namens Gemeente Utrechtse Heuvelrug opgesteld), wordt binnen deze regio regelmatig over herstel van zichtlijnen gesproken. Maar oude lijnen rond Broekbergen zijn daarop nooit aangegeven. De in het Masterplan genoemde zichtlijnen lijken dus meer particuliere wensen te betreffen dan herstel

van lokale/regionale zichtlijnen. Bewoners en bezoekers in de regio dreigen andersom straks naar het hoofdgebouw Broekbergen te moeten kijken, waar nu juist de uitstraling van groene beslotenheid bepalend is. Overigens doet de riante bomenkap rond deze zogenaamde zichtlijn vermoeden dat ook andere gebouwen ruim in beeld komen.

h. Financiële en duurzame uitvoerbaarheid van de plannen.

In het eerste citaat, weergegeven op blz 1 van deze zienswijze, wordt gesteld dat “het kostenverhaal is geregeld”.

Het is mij niet duidelijk wat de draagwijdte is van deze passage. Ik vind het van belang dat de ‘upgrading’ van het kloostercomplex binnen aanvaardbare randvoorwaarden plaatsvindt en dat niet commerciële belangen de overhand hebben.

Ik heb sterk de indruk dat de een andere en beperktere wijze van realisatie van een woon- en kantoorfunctie ook een duurzame instandhouding van het kloostercomplex mogelijk maakt. En overigens zijn via subsidies monumentenzorg al omvangrijke bedrage beschikbaar gesteld, waarvan een deel niet gebruikt lijkt, waarvoor het bedoeld is.

De plannen zijn op dit moment nog onduidelijk. Ik ben van mening dat de Gemeente Utrechtse Heuvelrug eerst duidelijk moet maken hoe het bestemmingsplan voor Broekbergen er nu echt uit komt te zien. Hierbij is een transparante onderbouwing voor de financiële noodzaak voor de herbestemming onontbeerlijk. Bij deze financiële onderbouwing zal ook rekening moeten worden gehouden met de diverse subsidies die de eigenaar ontvangt. Verder zijn ook de fiscale voordelen en de subsidies die verbonden zijn aan het bezit van een monumentenpand, zoals vrijstelling overdrachtsbelasting, geen eigenwoning-forfait en de aftrek 'groot onderhoud', van belang.

Onderhoud van het kloostercomplex kan ook als het pand verhuurd of geëxploiteerd wordt binnen de bestemming "Maatschappelijke Voorziening", denk hierbij aan een zorgcomplex, voor ouderen, gehandicapten of in het kader van geestelijke gezondheid.

Voor andere historische panden geldt dat deze zonder commerciële grondslag duurzaam zijn behouden (Dennenburg), dan wel dat door de Gemeente stringente voorwaarden zijn gesteld aan het gebruik (Sparrendael). In afwijking van deze lijn laat de Gemeente voor Broekbergen geheel open hoe het terrein commercieel wordt uitgenut, met bewoning, kantoorruimte of anderszins, terwijl uit genoemde voorbeelden naar voren komt dat ook ten behoeve van het behoud van historische panden voorwaarden kunnen en moeten worden gesteld aan de wijze waarop dat wordt gedaan.

Dit klemmt te meer, omdat de wijziging van het bestemmingsplan niet alleen ziet op de huidige belangen van de eigenaar van Broekbergen en omwonenden, maar ook op die van eventuele opvolgende eigenaren, waardoor de Gemeente een zorgplicht heeft om zowel de huidige als toekomstige belangen van zowel de eigenaar van Broekbergen als van omwonenden te behartigen.

SLOT

Gelet op hetgeen in deze zienswijze naar voren wordt gebracht verzoek ik u het Masterplan Broekhuizen niet ongewijzigd goed te keuren, maar acht te slaan op de intensiteit en spreiding

van de voorgenomen bebouwing en daarbij de gevolgen voor het landschap, het stiltegebied, de flora en fauna alsmede de verkeersveiligheid te bezien.

Ik ben van mening dat ook relevante beleidskaders van het rijk, provincie en de gemeente tot een andere benadering van de ontwikkelingen op 'Broekbergen' zullen moeten leiden.

Zowel individueel als gezamenlijk hebben wij belang bij een zorgvuldige afweging van alle belangen. Op basis van het zgn. 'zichtcriterium' als het 'nabijheidscriterium' ben ik belanghebbend bij een zorgvuldige, op bewonersparticipatie gebaseerde benadering van de gemeente.

Ik behoud me overigens alle rechten voor en sluiten zgn. planschade niet uit.

Ik ga ervan uit door u op de hoogte te worden gehouden van het verloop van het proces.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.33 Zienswijze 33 - Kloosterlaantje 1 (indieners: Gooyer Wetering 1 t/m 4, 7, 9, 11 en 13)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Handhaving herstel kloostermuur, kap bomen en verkeersplan

Zienswijze

Bezwaarschrift tegen NL. IMRO. 1581 DBG buitengebied-ONOI Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Specifieker tegen het ontwerp bestemmingsplan Area Pacis ook wel genoemd Broekbergen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

Het bezwaar richt zich op de volgende zaken

- Naast het Klooster is de Toren en ook de Kloostertuin zowel een gemeentelijk als een rijksmonument. Dit mag niet verkwanselt worden door gebouwen. Sterker nog voor het herstel van de kloostermuur is al lang geld beschikbaar gesteld echter nog steeds niet uitgevoerd wie ziet toe op de naleving in deze. Wij verzoeken U om handhaving in deze.
- De bebouwing van appartementen 2 of 3 hoog ontsieren dit gehele gebied. De gemeente Utrechtse Heuvelrug spant zich in voor CO2 neutraliteit, de kap van 20 tot 40 oude, gezonde bomen past hier niet in.
- In het hele plan ontbreekt een verkeersplan voor deze omgeving door deze bebouwing. De

voorgestelde bebouwing zal hoe dan ook de Engweg nu al levensgevaarlijk en dan ook het Kloosterlaantje tot een drukke weg maken met veel verkeer. Rond het Klooster zal het aantal auto's toenemen met 40 tot 60 stuks, waar kunnen deze geparkeerd worden? Achter liggend is er veel agrarische grond, de boeren moeten dit verantwoord kunnen bereiken met groot materieel, dit leidt met deze plannen tot onaanvaardbare risico's.

Wij vinden dit binnen onze buurt als de volgende betrokkenen onacceptabel.

Op de volgende pagina (bijlage 29, red.) ziet u de namen en adressen uit de buurt.

Bijlage 29: Namen en adressen

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.34 Zienswijze 34 - Kloosterlaantje 1 (indieners: Engweg 52, 56, 58, 71, 87, 93, 101, 105, 107, 109, 113 & Gooyer Wetering 2 en 7)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

In bijlage 1 (bijlage 30, red.) zijn de personen opgesomd die ondergetekende hebben gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Bijlage 2 bevat onze zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting (zie zienswijze 32, red.)

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg

Bijlage 30: Machtigingen

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.35 Zienswijze 35 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 75)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581. DBGbuitengebied-ON01 voor “Driebergen Buitengebied” uit PlanMER.

Een bijlage bevat onze zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting (zie zienswijze 32 & bijlage 31, red.)

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Wij willen graag dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyerwetering, Hogesteegh en Akkerweg

Bijlage 31: Beeld vanuit de woonkamer & beeld vanuit de slaapkamer

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.36 Zienswijze 36 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 73)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Minder wooneenheden en geen kantoorruimte, nieuwe bouwlocatie buitengebied

Zienswijze

Ik vind dit plan veel te grootschalig voor aan de rand van het stiltegebied en gebieden met natuurwaarden. Het groen en de rust in dit buitengebied van Driebergen zijn zeer veel waard en wordt door veel mensen en wandelaars uit Driebergen en daarbuiten bezocht (klompenpad loopt hier langs!)

- Verkeer aan de huidige fietsstraat de Engweg is nu al zeer druk. Met 1500m2 kantoorruimte of 20 wooneenheden wordt dit ondoenlijk. Voorkeur gaat dus uit naar wooneenheden maar wel MINDER (maximaal 4-6 wooneenheden in het gebied) en GEEN kantoorruimte.
- In de Stichtse Courant van 17 mei 2018 staat het nieuwe raadsprogramma beschreven: 'er komen geen nieuwe bouwlocaties in het buitengebied'. Dit huidige plan zou dus niet door moeten gaan (of worden aangepast naar iets kleinschaligs).

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.37 Zienswijze 37 - Kloosterlaantje 1 (indiener Engweg 115)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBG buitengebied-ON01 voor 'Driebergen Buitengebied'.

Bijgaand (bijlage 32, red.) treft u onze zienswijze aan, voorzien van een uitgebreide toelichting.

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van met name het masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door naar voren gebrachte bezwaren een aandachtspunten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg.

Bijlage 32: Zienswijze m.b.t. Ontwerpbestemmingsplan Driebergen Buitengebied

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.38 Zienswijze 38 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 60)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'.

In de bijlage 2 (zie zienswijze 32, red.) is onze zienswijze opgenomen en voorzien van een uitgebreide toelichting.

Wij verzoeken u, op grond van deze zienswijze, het ontwerp-bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan Broekbergen aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteeg en Akkerweg.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.39 Zienswijze 39 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Kloosterlaantje 2)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Nieuwe ontwikkelingen, parkeerruimte, economische noodzaak, verkeersaantrekkende werking, verplaatsing begraafplaats en tijdsbestek

Zienswijze

Hierbij geef ik u punt voor punt mijn zienswijze met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied en dan met name voor het gedeelte dat betrekking heeft op Kloosterlaantje 1 te Driebergen.

1. - Inleiding.

In het huidige bestemmingsplan Driebergen buitengebied zoals vastgesteld in 2004 heeft het terrein van het voormalige klooster Area Pacis de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". In 1996, na de verkoop van het klooster door de zusters Benedictinessen aan Daidalos B.V. werden de percelen Kloosterlaantje 2 en 3 afgesplitst van het terrein van Kloosterlaantje 1, het voormalige klooster nu weer Broekbergen genaamd, maar bleef de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" op het gehele terrein (Kloosterlaantje 1,2 en 3) van toepassing.

In december 2007 werd Kloosterlaantje 1 verkocht en in januari 2008 werd het complex overgedragen aan de huidige eigenaar, die het overigens niet bij opbod heeft gekocht zoals hij altijd beweert. Na tevergeefs een ongevraagd bod te hebben uitgebracht op Kloosterlaantje 2 en 3 heeft hij een "masterplan" uitgewerkt voor alleen Kloosterlaantje 1, dat ongeveer 2 ha groot is.

2 - Ontwerp bestemmingsplan.

2.1 - Masterplan Broekbergen

In het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied (hierna: OBDB) schrijft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna: het college) onder 3.1 Planningsopgave:

Een Masterplan is uitgewerkt voor de restauratie van Broekbergen Kloosterlaantje 1, als 18^e eeuwse buitenplaats met respect voor de kloosterperiode. Belangrijk onderdeel bij de restauratie en reconstructie van de historische tuinen is dat niet passende bebouwing uit de zestiger jaren gesloopt zal worden. De bebouwing zal worden vervangen door passende nieuwbouw met als werktitels 'Koetshuis' een 'Orangerie' en een 'Bouwhuis'. Om een financieel gezonde exploitatie van de locatie te kunnen garanderen en de restauratie en het onderhoud van de rijksmonumenten en historische tuinen te kunnen bekostigen gaat het Masterplan uit van gemengde gebruiksmogelijkheden voor de bebouwing. Hierbij zullen naast de huidige bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' ook maximaal twintig

*woningen c.q. appartementen mogelijk worden gemaakt in de bebouwing. En net als bij andere buitenplaatsen in de gemeente, worden de exploitatiemogelijkheden aanzienlijk verbeterd, door tevens een deel van de bebouwing (**maximaal 1.500 m²**) te kunnen verhuren als luxe **kantoorruimte**. De verbeelding en regels zijn afgestemd op het uitgewerkte masterplan. De ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen behorende bij de voorwaardelijke verplichting zijn in voorliggend plan toegevoegd. Ook het kostenverhaal is geregeld.*

Een aanzienlijk deel van de 2 ha zal dus versteend worden, grotendeels met een nokhoogte van negen meter, met als gefingeerde doelstelling om restauratie en onderhoud van monumenten en tuinen mogelijk te kunnen maken.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat, voor zover het de nieuwbouw betreft, alleen de benaming van de gebouwen passend is, ook al hebben deze nooit op Broekbergen gestaan, doch de gebouwen zelf, zoals nu afgebeeld, zullen evenzeer detoneren als de huidige carré's.

2.2 - Kantoorruimte.

In de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht" (Herijking 2016) staat op pagina 77 vermeld dat nieuwe kantoorlocaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug alleen zijn toegestaan als de noodzaak conform de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond. Iedere onderbouwing ontbreekt in het OBDB. Dit is het logische gevolg van het gegeven dat de projectontwikkelaar zelf niet weet of hij de kantoorruimte wel kan verhuren; hij houdt immers appartementen als alternatieve optie open.

De realisatie van kantoorruimte op de locatie Broekbergen is dus in strijd met provinciaal beleid (zie meer uitgebreid hieronder bij 3.8 - Kantoorlocaties).

2.3 - Restauratie monumenten.

Allereerst dient gesteld te worden dat het belangrijkste monument, het voormalige kloostergebouw reeds volledig is gerestaureerd met een subsidie van 552.796,- van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE). Daarnaast, zo blijkt uit een email van de provincie, heeft men nog € 73.289,- subsidie voor de (inmiddels uitgevoerde) restauratie van de toren ontvangen.

Voor de restauratie van de tuilmuren heeft de RCE een subsidie verstrekt van 6 20.000,- en heeft het Parelfonds van de provincie Utrecht nog eens een subsidie toegekend van 6 200.000,- terwijl de totale restauratiekosten voor de muren zijn begroot op € 181.000,- (!)

Dit betekent dat in totaal reeds een bedrag van 6 846.085,- is uitgekeerd dan wel toegezegd voor de monumenten.

Wat betreft de tuinen dient opgemerkt te worden dat verreweg het grootste deel van de 2 ha die niet ver- of bebouwd worden valt onder het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Gegeven het feit dat de eigenaar nog een vroegere slingervijver opnieuw wil laten uitgraven en gezien het feit dat het huidige bouwvlak wordt vergroot en vervolgens wordt uitgesplitst in vijf (!) Broekbergen bouwvlakken is het onmogelijk om grote bedragen aan de historische tuinen te spenderen, laat staan ze te restaureren. Een concrete invulling voor de restauratieplannen van de tuin, hoewel de eigenaar hier reeds langer dan tien jaar mee bezig zou zijn, ontbreekt dan ook.

2.4 – Bouwvlak

In het OBDB wordt het bestaande bouwvlak opgesplitst in vijf bouwvlakken waarop woningen,

kantoren en appartementencomplexen gebouwd mogen worden met een nokhoogte van maximaal negen meter. Deze gebouwen zullen het aanzicht van dit gedeelte van het buitengebied op een negatieve wijze gaan domineren en daarmee met name het zogenaamde "Bouwhuis", dat hier niet, zoals gebruikelijk bij Nederlandse landgoederen, aan een voorplein gelegen is. Daarnaast wordt "groen" hier "rood"; het buitengebied wordt aangetast met smakeloze gebouwen (volgens de afbeeldingen).

2.5 - Benodigde parkeerplaatsen.

De bestemming brengt de noodzaak aan parkeerplaatsen op eigen terrein met zich mee. Ten zuiden van de kapel heeft de eigenaar 10 parkeerplaatsen ingetekend die weliswaar op zijn terrein zijn gelegen, maar waarvan de Raad van State in hoogste instantie heeft bepaald dat dit deel van zijn terrein in zijn geheel een openbare weg is (ECLI:NL:RVS:2013:1063). De eigenaar negeert deze uitspraak en het college schrijft hier over:

Het is in deze fase niet goed mogelijk om de aanwezigheid van de parkeerplaatsen in relatie tot de uitspraak van de Raad van State te beoordelen. Naar onze eerste opvatting ziet de uitspraak toe op een ander element. (Email d.d. 01 -05-2018)

Overigens schrijft de civiele rechter hierover in zijn vonnis van 21 maart 2018 (Zaaknummer: C/16/451101 / KGZA 17-895), in een door zijn burens aangespannen zaak omdat de eigenaar van Kloosterlaantje 1 meende het recht te hebben de in 1996 vergunde "privé parkeerplaatsen" op dit laatste deel van het Kloosterlaantje met camera's te mogen bewaken:

Anders dan Den Boon lijkt te stellen, blijkt uit de uitspraak van de Raad van State heel duidelijk dat het laatste deel van het Kloosterlaantje een openbare weg is in de zin van de Wegenwet.

De camera's moesten dan ook verwijderd worden. Het college kan deze stellingname in het OBDB niet handhaven tenzij zij meent de uitspraak van het hoogste bestuurscollege naast zich neer te kunnen leggen.

Volgens de CROW-norm zijn er alleen al voor de kantoren meer parkeerplaatsen nodig dan er ingepland staan.

In de ruimtelijke onderbouwing is de berekening alleen gebaseerd op kantoorruimtes zonder baliefunctie. Bij kantoren met baliefunctie gaat de CROW-norm omhoog naar 3,8 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent dat er maximaal bij kantoorruimte zonder baliefunctie op werkdagen $2,8 \times 15 = 42$ en bij kantoorruimte met baliefunctie op de werkdagen $3,8 \times 15 = 57$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerplaatsen voor de appartementen zijn dan nog niet eens meegerekend.

Verder moet worden opgemerkt dat de vermelde CROW-norm is gebaseerd op gemiddelden voor het buitengebied. In het geval van het Kloosterlaantje kunnen de kantoorlocaties niet met het openbaar vervoer bereikt worden; de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op de hoofdstraat bij het IVA gebouw. Dit leidt er ongetwijfeld toe dat er aanzienlijk meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn, die niet binnen de muren gerealiseerd kunnen worden, zodat zal moeten worden uitgeweken naar de wegbermen langs het Kloosterlaantje. Dit zal het aanzicht van het Kloosterlaantje ernstig aantasten en daarnaast leiden tot verkeersonveiligheid.

2.6 - Economische noodzaak.

Wat betreft de economische noodzaak voor het realiseren van zoveel (zorg)woningen en of kantoorruimte om deze relatief kleine buitenplaats blijvend te onderhouden onderbreekt iedere

onderbouwning, zowel in het bestemmingsplan als in de ruimtelijke onderbouwning die de eigenaar zelf heeft mogen aanleveren.

Alleen onder 6.1 Economische uitvoerbaarheid, schrijft het college:

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan:** in het plan is vooral de bestaande, feitelijke situatie vastgelegd en planologisch-juridisch geregeld. **Het bestemmingsplan voorziet, met uitzondering van de ontwikkeling op landgoed Broekbergen en met betrekking tot het agrarisch bedrijf Dwarsweg 4, niet in grootschalige (nieuwe) ontwikkelingen, maar maakt wel, via een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, in beperkte mate kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voor de reeds bestaande functies.

De kleinschalige nieuwe ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan via afwijking of wijziging ruimte aan biedt, betreffen uitsluitend particuliere initiatieven. Gelet hierop komen de financiële consequenties van nieuwe ontwikkelingen, zoals planschade, te zijner tijd voor rekening van de initiatiefnemer (derden). Voor de twee genoemde nieuwe ontwikkelingen op landgoed Broekbergen en Dwarsweg 4 zijn anterieure overeenkomsten opgesteld en ondertekend, zodat het kostenverhaal anderszinds (sic) is verzekerd.

Gezien het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt het bestemmingsplan voor het overige rechtens geen ruimte aan de realisatie van bouwplannen, waar genoemde verplichting (van een exploitatieplan) op van toepassing is. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn voor de gemeente dan ook geen kosten verbonden. Gelet hierop is onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid achterwege gebleven; de economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Daarmee wordt duidelijk dat het college het niet nodig heeft geacht te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om met (aanzienlijk) minder bebouwing de buitenplaats in stand te kunnen houden.

Des te bevreemdender is het dan ook dat het college speciaal voor Broekbergen een geheel nieuwe begripsbepaling creëert: "Wonen - B3".

Gezien de enorme subsidies die de eigenaar reeds heeft ontvangen (zie boven 2.2 - Restauratie monumenten) waarmee de bestaande monumenten reeds zijn gerestaureerd of nog gerestaureerd kunnen worden, bestaat er geen enkele relatie meer tussen de bouwplannen en het behoud van de buitenplaats, immers, nu de monumenten zijn gerestaureerd kunnen zij worden geëxploiteerd om ze in stand te houden. De nieuwbouwplannen krijgen daarmee een exclusief commercieel karakter.

2.7 - Begripsbepaling: Wonen - B3

Onder paragraaf 5.5.15 Wonen - B3 staat vermeld:

*Op landgoed Broekbergen is sprake van nieuwe ontwikkelingen, waarbij een deel van de bestaande bebouwing gesloopt gaat worden en nieuwbouw plaatsvindt. In totaal worden op het landgoed **20 (zorg)woningen** mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. De gebouwen op het landgoed krijgen een aparte woonbestemming 'Wonen - B3'.*

*De nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan. Ook is in de regels **de mogelijkheid opgenomen om het klooster en de kapelzaal te gebruiken voor kantoren.** Gebruik als kantoor betekent wel dat er minder woningen zijn toegestaan. Deze alternatieve invulling betekent dat er maximaal 1500 m² en maximaal 12 woningen zijn toegestaan.*

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de plannen is aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing die de landgoedeigenaar heeft laten opstellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting.

De introductie van de begripsbepaling "Wonen - B3" schept een precedent en zal in de toekomst ongetwijfeld leiden tot verstening bij het vaststellen van volgende bestemmingsplannen voor de diverse buitengebieden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het college gebruikt voor Broekbergen afwisselend de begrippen landgoed en buitenplaats. Een landgoed is een groter geheel bestaande uit bossen en landerijen met daarop soms maar niet altijd een buitenplaats, die bij voorkeur economisch rendabel beheerd dient te worden met opbrengsten uit bossen, boomgaarden en (verpachte) landerijen. Een buitenplaats daarentegen is een luthof; niet de economische rentabiliteit maar de schoonheid van compositie van tuinen en architectuur dient leidend te zijn.

Gezien de omvang van ongeveer 2 ha is Broekbergen beslist geen landgoed en het lijkt erop dat noch de eigenaar noch het college de intentie hebben de buitenplaats als zodanig werkelijk in stand te willen houden.

2.8 - Artikel 17 van de regels bij het OBDB: Wonen - B3

Onder art. 17 in de bestemmingsomschrijving is het volgende opgenomen:

De voor 'Wonen - B 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen;

zorgwoningen;

ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor en appartementen' mede kantoren;

met daarbij behorend:

tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein.

Daarnaast is onder 17.2.3 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) met betrekking tot de hoogte nog opgenomen:

andere overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen) 2 m

Echter in de regels staat onder 30.2 Bouwregels sub b:

- *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - buitenplaats Broekbergen' is omgevingsvergunningsvrij bouwen niet toegestaan.*

•

Dit is met elkaar in tegenspraak, ook al gaat het om gebouwen met een maximale hoogte van maar 2 meter zoals fietsenschuurtjes, schuurtjes voor het opbergen van (tuin)gereedschap, etc.

De toch al krappe ruimte kan op deze wijze nog verder verstenen.

2.9 - Verkeersbewegingen.

In hoofdstuk 4.4 van het OBDB schrijft het college:

Functieverandering

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven, oftewel een ander soort (horecabedrijf) heeft tot doel van geval tot geval te kunnen beoordelen of en in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Als algemene randvoorwaarden gelden hierbij:

- *De omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd, bijvoorbeeld uit het oogpunt van geurhindercontouren;*
- *Geen toename aan bebouwing;*
- *Geen toename van de verkeersaantrekkende werking.*

Hier is sprake van een vergelijkbare functieverandering en ook weer hier maakt het college voor Broekbergen klaarblijkelijk een uitzondering.

Op 4 respectievelijk 17 maart 2011 hebben bewoners van de Engweg bezwaar gemaakt tegen de toen verleende bouwvergunning voor het hoofdgebouw van Broekbergen, onder meer vanwege de verwachte toename in verkeersbewegingen. Dit bezwaarschrift is behandeld door de commissie bezwaarschriften op 16 mei 2011.

In haar verweerschrift voor de commissie bezwaarschriften stelde het college destijds (pag. 3, punt 2):

De verkeersbewegingen waarvoor gevreesd wordt, treden volgens bezwaarden op omdat de aanvrager een appartementencomplex wil realiseren op het perceel Kloosterlaantje 1. Om een appartementencomplex te realiseren op dit terrein moet eerst een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd om dit mogelijk te maken. Eerst dan treden pas de door bezwaarden verwachte verkeersbewegingen op.

Nu het college dus zelf verwacht dat er sprake zal zijn van een toename van de verkeersaantrekkende werking en deze door de aanzienlijk uitgebreide plannen nog veel groter zal zijn dan de bewoners van de Engweg reeds vreesden in 2011 is een nader onderzoek hierna noodzakelijk, mede omdat de Engweg inmiddels versmald is en een fietsweg is geworden. Zie ook 3.10 - Geluidhinder hieronder bij de ruimtelijke onderbouwing.

2.10 - Opmerkingen bij de Ruimtelijke onderbouwing

Bij het OBDB heeft het college de ruimtelijke onderbouwing voor de buitenplaats Broekbergen gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing is door - of in opdracht van de eigenaar van deze buitenplaats geschreven.

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat vele onjuistheden, foute interpretaties van ambtelijke rapporten en onbegrijpelijke conclusies.

Het is dan ook evident dat het college niet de moeite heeft genomen of willen nemen om de ruimtelijke onderbouwing ambtelijk te laten controleren op vermelde punten alvorens deze toe te voegen aan het OBDB.

Het college heeft reeds eerder getracht deze buitenplaats te laten verstenen en is daarbij door de

Raad van State in het ongelijk gesteld. Zij heeft deze uitspraak in eerste instantie genegeerd en pas toen het college in gebreke werd gesteld heeft zij de verleende vergunning herroepen. Nu tracht zij opnieuw de commerciële belangen van de projectontwikkelaar die de buitenplaats in 2007 heeft gekocht veilig te stellen.

Het is onbegrijpelijk dat het college zich op het standpunt stelt dat men enerzijds het lint aan buitenplaatsen op de Heuvelrug zoveel mogelijk in stand wil houden, waarbij enige flexibiliteit soms inderdaad nodig zal blijken te zijn, maar dat men op Broekbergen geen enkele limiet schijnt te willen stellen aan de verstening die de eigenaar hier wil realiseren onder het mom van het veilig stellen van de buitenplaats voor de toekomst met ondeugdelijke plannen onder de noemer van "restauratie en behoud".

Deze plannen leiden slechts de facto tot uitbreiding van de bebouwde kom van Driebergen.

3 - Ruimtelijke onderbouwing.

De eigenaar van Broekbergen heeft zelf de ruimtelijke onderbouwing (hierna: RO) mogen aanleveren. Het betreft het reeds eerder uitgewerkte masterplan uit 2009 met hier en daar wat aanpassingen.

3.1 – Inkomsten

Duidelijk is dat de eigenaar streeft naar maximale inkomsten uit zijn investering. Omdat dat met de bestaande bestemming onmogelijk is schrijft hij in de eerste alinea op pag. 9 RO:

Daarbij is een nieuwe bestemmingsregeling nodig.

De bestaande regeling kent niet de gewenste combinatie van maatschappelijke voorzieningen, wonen en kantoren.

Zonder dat het college de financiële noodzaak heeft onderzocht en tegen de wil van de provincie in (brief d.d. 22 november 2016 aan het college) gaat het college onvoorwaardelijk mee in deze wens van de eigenaar.

3.2 – Tuinen

Op pag. 20 RO staat het volgende:

In het zuidelijk deel van de tuin wordt de inrichting volgens de Late Landschapsstijl hersteld, waarbij de zichtlijnen vanuit het hoofdhuis over de slingervijver weer worden hersteld. Doordat de ommuring de historische zichtlijnen van de buitenplaats naar het achterliggende landschap blokkeert dienen hier passende zichtopeningen te worden gemaakt. In het noordelijk deel van de tuin wordt de, voor Nederland, unieke Rococotuin hersteld, waarbij de oorspronkelijke slingervijver van Henri Copijn hersteld kan worden. Hier kan nieuwbouw in de vorm van een orangerie en een menagerie worden in gepast.

Zoals reeds eerder opgemerkt is de ruimte die naast bebouwing en NNN gronden voor de tuinen overblijft minimaal. Gezien de zinsnede uit bovenstaande alinea "waarbij de oorspronkelijke slingervijver van Henri Copijn hersteld **kan** worden overweegt de eigenaar wellicht om deze als eerste te offeren, waarna van de rest van de tuinen vermoedelijk alleen enkele gazons zullen overblijven indien hij niet in staat blijkt om extra subsidies te verkrijgen, hetgeen moeilijk zal zijn omdat het hier geen officiële "groene" monumenten betreft.

Weliswaar is er hier een voorwaardelijke beperking van toepassing, namelijk dat de slingervijver

moet worden aangelegd binnen een jaar *nadat* het pand met de naam "Koetshuis" in gebruik is genomen, echter, het college beschikt in deze niet over handhavingshandvatten, zodat de eigenaar alsnog van het graven van de vijver kan afzien.

Op het kaartje op pag. 21 RO staan twee zichtlijnen ingetekend, waarvan de zichtlijn naar het Z.O. op bijl. 6 van Bijlagen bij de regels van het OBDB op het tweede kaartje vervallen is; de nieuwe bebouwing staat hier de zichtlijn in de weg.

De zichtlijn die nog wel gehandhaafd wordt is niet gericht op het landschap, maar op de bebouwing in de hoek van de Gooijerdijk waar deze de bebouwde kom van Driebergen binnenkomt. De vraag is of dit nog een nieuwe opening in de historische tuinmuur, naast de vele andere openingen die de eigenaar inmiddels in de muur heeft aangebracht en nog wil aanbrengen, rechtvaardigt.

3.3 – Masterplan

Op pag. 22 RO staat:

1. Restauratie van het rijksmonumentale hoofdhuis op basis van de situatie in 1912 en realisatie van maximaal 4 appartementen en een kantoor van 700 m².

Op de tabel op pag. 23 RO staat overigens vermeld dat het gaat om twee appartementen 3-kantoor of alleen vier appartementen. Overigens staat op pag. 38 RO in de laatste alinea vermeld dat hier 7 (zeven) wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

In de Bouwbesluittoetsing die in opdracht van de eigenaar is geschreven door Vlaardingerbroek & Wevers voor de realisatie van zeven appartementen, behorende bij de (door de Raad van State vernietigde) bouwvergunning zoals door het college verleend op 5 augustus 2010, staat vermeld dat de totale oppervlakte van het hoofdgebouw 1337 m² bedraagt, zodat de getallen zoals vermeld op pag. 22 RO de bedoelingen van de eigenaar vermoedelijk beter weergeven dan de getallen zoals vermeld in de tabel op pag. 23 RO.

Uitdrukkelijk dient vermeld te worden dat hoofdhuis en kapeltoren reeds zijn gerestaureerd met een royale subsidie van de RCE. Er kan dan ook slechts sprake zijn van een verbouwing, niet van een restauratie.

Op pag. 24 RO staat een kaartje afgebeeld met (vergunde) parkeerplaatsen. Daarvan staan er tien ingetekend aan de zuidzijde van kapelzaal die in 1996 vergund zouden zijn.

Bij haar uitspraak van 11 september 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1063) heeft de Raad van State bepaald dat dit gedeelte van het Kloosterlaantje een openbare weg is. Dit betekent dat het college deze parkeerplaatsen niet mag meerekenen bij het verlenen van eventuele vergunningen.

3.4 - Herstelplan tuin.

Op pp. 27/28 RO wordt het herstelplan van de tuin beschreven.

Naast al het reeds hiervoor opgemerkte heeft alleen de verplaatsing van de bijzondere begraafplaats enige toelichting.

Bij het klooster bevond zich een begraafplaats waar de overleden nonnen tot voor de verkoop van hun klooster in 1996 werden begraven. Deze begraafplaats is in 2003 geruimd en de overleden nonnen zijn herbegraven op de RK begraafplaats.

Blijkbaar wil de eigenaar zijn eigen begraafplaats.

Deze begraafplaats hoort niet thuis op een buitenplaats en zou ook in de ruimtelijke onderbouwing bij het OBDB niet mogen voorkomen.

3.5 - Geldend bestemmingsplan.

Op pp. 28/29 RO staat:

Ten aanzien van de bebouwing wordt aangegeven dat de oppervlakte van de gebouwen met ten hoogste 20% van het totaaloppervlak van de bestaande bebouwing mag worden uitgebreid.

en verderop op pag. 29 RO:

Bestemming/functies: binnen de maatschappelijke bestemming zijn niet alle functies mogelijk die nodig zijn voor toekomstbestendige huurinkomsten van de buitenplaats. De bestemming zal moeten worden aangepast...

De uitbreiding van de bestaande bebouwing is gebaseerd op de bestemming in het huidige bestemmingsplan. Indien de bestemming wordt aangepast kan deze clause niet één op één worden overgenomen. Daarnaast kon een eventuele uitbreiding van de bebouwing slechts gerealiseerd worden binnen het bestaande bouwvlak.

Verder blijkt opnieuw uit deze zinsnede dat de eigenaar de buitenplaats als een commerciële onderneming wil gaan exploiteren.

3.6 - Diverse conclusies in de RO.

Op pag. 31 RO staat, na een inleiding aangaande de Structuurvisie infrastructuur en ruimte het volgende:

Het voorgestane gebruik past dus binnen de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Deze stelling wordt verder in de RO niet deugdelijk onderbouwd, zodat deze conclusie met zonder meer als juist kan worden aangemerkt.

Pag. 33 RO: Buitenstedelijk bereikbaarheid etc.

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Verstedelijking van het buitengebied dient tegengegaan te worden.

Nota Belvédère.

Het vergunnen van het masterplan valt dus binnen de Nota Belvédère.

Deze stelling wordt verder in de RO niet deugdelijk onderbouwd, zodat deze conclusie niet zonder meer als juist kan worden aangemerkt.

Natuurschoon wet 1928

Het masterplan valt binnen de Natuurschoonwet.

Het masterplan heeft geheel niets met de NSW 1928 te maken. Hoogstens kan het ertoe leiden dat de buitenplaats wordt geschrapt als NSW terrein.

Op pag. 41 RO staat;

Het voornemen sluit aan bij het provinciaal beleid ten aanzien van het herstel en het versterken van de cultuurhistorische en landschappelijk waarden van de buitenplaatsen. Daarnaast is het voornemen niet in strijd met de provinciale regels ten aanzien van (nieuwe) kantoorlocaties. Het voornemen laat uitsluitend een kleinschalige kantoorfunctie in bestaande gebouwen toe.

Het eerste deel van deze stelling wordt verder in de RO met deugdelijk onderbouwd, zodat dit deel van de conclusie niet zonder meer als juist kan worden aangemerkt, terwijl het tweede deel van de conclusie in strijd is met de waarheid. Zie hieronder 3.8 - Kantoorlocaties.

Op pag. 42 RO, erfgoed in het groen, staat:

Bij landgoederen en buitenplaatsen geldt altijd maatwerk.

Het Masterplan past dus bij de nota 'Erfgoed in het groen'.

Een conclusie die, zonder dat de inhoud relevant is, altijd juist zal zijn, zelfs al betreft het megalomane plannen.

Op pagina 43 RO, flexibiliteit staat:

Het Masterplan past binnen de beleidsnota 'Buitens op de Heuvelrug', aangezien het uitgaat van behoud en herstel van de waardevolle objecten en de historische tuin. Hiermee wordt de gehele buitenplaats als zodanig behouden en hersteld.

Het masterplan gaat primair uit van economisch gewin en zelfs secundair niet van behoud en herstel van deze buitenplaats.

Pag. 46 RO: Woonvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug.

De realisatie van het Masterplan voor de buitenplaats Broekbergen past binnen het beleidskader van zowel het rijk en de provincie als ook van de gemeente.

Deze stelling wordt verder in de RO niet deugdelijk onderbouwd, zodat deze conclusie niet zonder meer als juist kan worden aangemerkt.

Pag. 49 RO: Monumentenvergunning.

Voor de verbouwing van het hoofdhuis naar wooneenheden is reeds een onherroepelijke monumentenvergunning verleend.

Voor de verbouwing tot kantoorruimte is dit met het geval.

3.7 - Staat van onderhoud.

Op pag. 38 RO wordt de huidige staat van het onderhoud beschreven en wordt gesteld dat de bebouwing en de tuin al tientallen jaren weinig onderhouden zijn.

Dat moge het geval zijn met de tuin, maar gezien de grootte en omvang van de voorgenomen bouwplannen is dit niet relevant; de gehele tuin zal bij wijze van spreken letterlijk omgeploegd worden om de bouwplannen te kunnen realiseren.

Het hoofdgebouw en de kapeltoren zijn recent gerestaureerd en verkeren in een goede staat van onderhoud. Zie hier boven onder 2.2 - Restauratie monumenten.

De carré's moeten worden afgebroken; de huidige staat is niet relevant. Mogelijk dat de kapel uit het midden van de jaren zestig onderhoud behoeft, doch dit is geen monument waarvan het onderhoud versterking van de buitenplaats noodzakelijk maakt.

Overigens staat in de laatste alinea vermeld dat het hoofdhuis geschikt is om verbouwd te worden tot zeven (!) appartementen.

3.8 - Kantoorlocaties.

Onder verwijzing naar de "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 2016)" (hierna: PRV) wordt op pag. 39 RO vermeld dat uitzonderingen in de PRV kleinschalige kantoorruimten tot 1500 m2 op Broekbergen mogelijk zou maken. In de PRV staat echter op pag. 77:

Samengevat betekent onze inzet op kantorenleegstand het volgende:

- in het algemeen staan wij ruimtelijke plannen die nieuw, nog niet gerealiseerd kantoorvolume bevatten niet toe. Mits de noodzaak conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is aangetoond kan een uitzondering worden gemaakt voor kantoren met een lokaal vestigingsgebied, kleinschalige uitbreiding van bestaande kantoren of de herbestemming van bestaande gebouwen naar kantoor:

- op een beperkt aantal goed ontsloten locaties draagt kantoorontwikkeling substantieel bij aan de versterking van het (groot)stedelijk milieu of de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de knooppuntlocaties Stationsgebied Utrecht, het Stationsgebied Amersfoort, het Stationsgebied Driebergen/Zeist en het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum. In het Stationsgebied Utrecht en het Stationsgebied Driebergen/Zeist staan wij om die reden nieuwvestiging van kantoren toe, mits de noodzaak, met toepassing van de duurzame verstedelijkingsladder is aangetoond. Voor het Stationsgebied Driebergen/Zeist zijn in het kader van de herinrichting van het stationsgebied en omgeving afspraken gemaakt over de nieuwbouw en de sloop van kantoren. In dit gebied is, vermeerderd met de hoeveelheid gesloopte en te slopen kantoorruimte, maximaal 19.000 m2 nieuwvestiging van kantoren mogelijk. In het Stationsgebied Amersfoort en op het toekomstig knooppunt Leidsche Rijn Centrum is meer dan voldoende in bestemmingsplannen vastgestelde plancapaciteit aanwezig, om kantoorruimte te kunnen realiseren.

Overeenkomstig de TSK zal een deel hiervan via het hierna genoemde inpassingsplan worden gereduceerd: - wij spannen ons in om de problemen op bestaande kantorenlocaties te verminderen. Wij stimuleren dat aanwezige kansen (doorexploiteren, kwaliteitsverbetering, herstructurering of transformatie) optimaal worden benut:

- Wij zullen de planologische overcapaciteit terugdringen. Enerzijds door middel van een inpassingsplan. Anderzijds door de regel in de PRV dat wanneer kantoren nog niet zijn gebouwd een ruimtelijk plan bij

actualisering niet meer dient te voorzien in de functie kantoren, tenzij uit actueel onderzoek blijkt dat er, rekening houdend met het aanbod, behoefte is aan ten opzichte van de bestaande voorraad toe te voegen kantoorruimte in de planperiode

Omdat de behoefte aan kantoorruimte op geen enkele wijze is aangetoond, zijn in tegenstelling wat er hier in de RO staat, kleinschalige kantoorruimten op de buitenplaats niet toegestaan.

3.9 - Parkeerbalans.

Op pagina 57 RO wordt vermeld dat er 34 parkeerplaatsen buiten de tuilmuren beschikbaar zijn, waaronder 10 parkeerplaatsen bij de kapelzaal. Deze laatste 10 parkeerplaatsen zijn echter niet beschikbaar. Zie hier boven onder 2.5 - Benodigde parkeerplaatsen.

Daarbij is de berekening alleen gebaseerd op kantoorruimtes zonder baliefunctie. Bij kantoren met baliefunctie gaat de CROW-norm omhoog naar 3,8 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent dat er maximaal bij kantoorruimte zonder baliefunctie op werkdagen $2,8 \times 15 = 42$ en bij kantoorruimte met baliefunctie op de werkdagen $3,8 \times 15 = 57$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn dan nog niet eens meegeteld, zodat er een groot aantal plaatsen binnen de tuilmuren gerealiseerd moeten worden. Daarvoor zullen de tuinen opgeofferd moeten worden want binnen de NNN zone mogen deze niet gerealiseerd worden.

3.10 - Geluidhinder.

Op pagina 59 RO wordt aangaande mogelijke geluidshinder vermeld:

De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient formeel akoestisch onderzoek plaats te vinden. Gelet op het feit dat de te realiseren woningen achter de kloostermuur worden gerealiseerd en dat het een weg betreft met een zeer gering verkeersintensiteit kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

De bestaande woningen langs het Kloosterlaantje liggen echter niet achter de muren. Verder zal de verkeersintensiteit aanmerkelijk toenemen, niet alleen op het Kloosterlaantje maar ook op de Engweg.

Nader (akoestisch) onderzoek is dan ook zeker gewenst. Zie verder hier boven onder 2.9 - Verkeersbewegingen.

3.11 - Milieuzonering.

Op pag. 61 RO wordt vermeld dat er een kwekerij naast de buitenplaats is gevestigd. Aangaande de zonering staat er:

Op basis van jurisprudentie wordt voor boomgaarden / kwekerijen een richtafstand van 50 meter (de zogenaamde spuitzone) aangehouden in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Alleen het bouwhuis is binnen de 50-meter zone gelegen. Deze zone is echter een richtafstand en er dient altijd naar de werkelijke situatie gekeken te worden. In dit geval is tussen het plangebied en de kwekerij een dubbelsteens muur met een hoogte van ruim 2 meter aanwezig. Dit heeft een zodanige belemmerende werking voor de drift van gewasbeschermingsmiddelen dat kan worden gesteld dat de spuitzone geen belemmering vormt voor de uitvoering van het Masterplan.

Er wordt zonder deugdelijke onderbouwing gesteld dat de spuitzone geen belemmering vormt door de aanwezigheid van een muur.

Dat deze muur nog niet gerestaureerd is, ondanks de beschikbaarheid van een subsidie die herstel van de complete tuinmuur mogelijk maakt (zie 2.2 - Restauratie monumenten), komt omdat de eigenaar hier gaten in de muur wil maken waartegen bezwaar is gemaakt. Dit leidt ertoe dat de spuitzone wel degelijk een belemmering vormt, nog afgezien van de introductie van mogelijk nieuwe vormen van gewasbescherming. De richtlijn van een afstand van 50 meter dient dan ook wel degelijk gerespecteerd te worden.

3.12 - Eindconclusie RO.

Op pp. 63,65 wordt de finale conclusie getrokken dat er geen beperkingen of belemmeringen zijn om het masterplan van de eigenaar uit te voeren. Dit komt omdat alle stellingen en conclusies in de pagina's daarvoor zijn geschreven om naar deze eindconclusie toe te werken.

Omdat de RO op vele punten onvolledig of in strijd met de feiten is en derhalve slechts van geringe waarde, kan deze eindconclusie buiten beschouwing gelaten worden.

4 - Conclusies wijziging bestemmingsplan.

Teveel is nog onduidelijk, zoals bijvoorbeeld hoe dit bestemmingsplan tot stand is gekomen:

- Het is niet duidelijk wie, college of projectontwikkelaar, voor welk gedeelte het initiatief heeft genomen en wat dit voor de uitwerking betekent.
- Evenzo binnen welk tijdsbestek men de plannen wil realiseren en wat dit voor de omgeving gaat betekenen.

Daar er van de provincie onder de huidige omstandigheden geen kantoorruimte gerealiseerd mag worden op deze locatie is de vraag waarom het college dit wel doet, er zelfs een speciale bestemming "Wonen" voor creëert waarin Maatschappelijke voorzieningen, wonen en kantoren met elkaar gemixt worden, maar desondanks niet zorgt voor de wettelijk vereiste onderbouwning.

Het is volstrekt duidelijk dat de Ruimtelijke Onderbouwning naar de plannen toegeschreven is en slechts dient om de politiek en het publiek te misleiden.

Een financiële onderbouwning waarom het noodzakelijk is een belangrijk deel van de buitenplaats op te offeren om deze in stand te kunnen houden ontbreekt volledig.

Tevens is het volstrekt onduidelijk wat de speciale bestemming "Wonen" betekent voor de rechtszekerheid van alle belanghebbenden.

Bij zoveel versterking geconcentreerd op een zo kleine buitenplaats als Broekbergen kan er niet langer sprake zijn van bescherming van de NNN en is het duidelijk dat "groen" voor "rood" wordt ingeruild.

Dit bestemmingsplan dient rigoureus aangepast te worden indien het college de buitenplaats als buitenplaats in stand wil houden.

Gezien al het bovenstaande, waarbij ik mij door tal van onduidelijkheden het recht voorbehoud later met aanvullingen te komen, verzoek ik u het bestemmingsplan voor Kloosterlaantje 1 goed te bestuderen en mij op de hoogte te houden van het vervolg.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.40 Zienswijze 40 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 41a)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Effect omgeving, verkeersoverlast en planschade

Zienswijze

Hierbij delen wij onze zienswijze met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor “Driebergen Buitengebied” uit PlanMER.

Wij tekenen bezwaar aan tegen het ontwerpbestemmingsplan en de uitwerking van het Masterplan. Onze bezwaren betreffen het verstoren van de rust, toenemend verkeer/verkeersoverlast, oneigenlijke reconstructie, negatieve gevolgen voor flora en fauna en economische schade door verminderde waarde van ons huis:

1. Ingediend plan verstoort de rust van dit gebied:
 - 1.1. Het gebied dat volgens het ingediende masterplan een andere bestemming zou krijgen is/sluit aan op een **stiltegebied**. Het masterplan doet daar afbreuk aan. Een groene gemeente als Utrechtse Heuvelrug zou dit moeten beschermen om het leefgenot en balans in leven/natuurbeleving in stand te houden
 - 1.2. Van dit stilte gebied genieten vele Driebergse bewoners, wandelaars van het Klompenpad. Ook zij zullen nadeel ondervinden van de voorgenomen bebouwing volgens het Masterplan.
 - 1.3. Wij zijn vanuit de stad in Driebergen neergestreken op de Engweg, bewust aan de rand van het dorp, voor de rust, direct vanuit huis wandelend door uitgestrekte akkers en tegenover het bos van Landgoed Dennenburg. Daar genieten we dagelijks van. Indien het Masterplan wordt doorgevoerd zal dit fundamenteel wijzigingen: meer autoverkeer op de Engweg maar ook op het Kloosterlaantje waar we met de hond wandelen en de kinderen op straat spelen en parkeeroverlast.
2. Het plan zorgt voor toenemend verkeer/verkeersonverlast op Kloosterlaantje en de Engweg
 - 2.1. Zowel het Kloosterlaantje als de Engweg is niet voor ingericht de hogere intensiteit in verkeer. Enkele jaren geleden is de Engweg ingericht als Fietsstraat. Dit naar aanleiding van een onderzoek dat uitwees dat er bijzonder veel fietsbewegingen op de Engweg zijn. Het college heeft destijds besloten om dit gebied autoluw te maken. Het masterplan staat hier haaks op.
 - 2.2. Meer autobewegingen op de Engweg als gevolg van meer bewoners en werknemers die

volgens het Masterplan op Kloosterlaantje 1 zouden komen is onverantwoord en onwenselijk.

3. Oneigenlijke reconstructie

3.1. In het Masterplan wordt gesproken over restauratie en reconstructie waar het feitelijk om een commerciële uitbating van Broekbergen gaat. Uitsluitend om economische en financiële redenen van de eigenaar (en de gemeente?) wordt restauratie van het klooster zelf gekoppeld aan het plaatsen van woningen en kantoorruimte. Er wordt aangegeven dat een aantal gebouwen zoals de Orangerie, Koetshuis en Bouwhuis worden teruggebracht terwijl deze er nooit zijn geweest.

4. Flora en Fauna wordt negatief beïnvloed

4.1. We horen iedere nacht vleermuizen en uilen die zich hebben genesteld bij het Kloosterlaantje en bij Landgoed Dennenburg. Dit gebied is ook het leefgebied van de pad. Het Masterplan heeft als gevolg dat er meer geluid en verkeer zal zijn in deze leefomgeving wat mogelijk ten gevolge zal hebben dat deze dieren worden verstoord en weg zullen gaan.

4.2. In het gebied staan vele hele oude bomen die kwetsbaar zijn.

5. Economische schade

5.1. Dat ons huis niet langer aan de rand van Driebergen, tegen het stiltegebied aanligt en de verkeersintensiteit op de Engweg zal toenemen heeft een negatieve invloed op de waarde en courantheid van ons huis.

Concluderend zijn wij van mening dat het toestaan van de bestemmingswijziging op zichzelf en het Masterplan dat is ingediend negatieve gevolgen hebben voor de directe leefomgeving en het leefgenot van ons op de Engweg 41a. We krijgen sterk de indruk, vanuit de communicatie rondom het Masterplan dat het college van B&W positief staan tegenover de bestemmingswijziging. Dit bevreemd en verontrust ons. Het betreft een uniek gedeelte van Driebergen dat naar onze mening vanuit de commerciële belangen van de eigenaar van Klooster Broekbergen niet te grabbel mag worden gegoooid.

Daarom verzoeken wij u het bestemmingsplan ongewijzigd te handhaven en het Masterplan Broekhuizen niet goed te keuren.

Wij gaan ervan dat u ons persoonlijk op de hoogte houdt van het verloop van het proces per post naar adres ... of per email ...

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.41 Zienswijze 41 - Kloosterlaantje 1 (indieners: Engweg 61, 63 en 65)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor “Driebergen Buitengebied” uit PlanMER.

Bijlage (zie zienswijze 32, red.) bevat onze zienswijze voorzien van een uitgebreide toelichting.

Wij vragen extra aandacht voor de punten C., D. en E. De verkeersveiligheid staat hier op het spel. In de huidige stedenbouwkunde wordt er rekening gehouden met 9 verkeersbewegingen per wooneenheid. Het geen resulteert bij 20 wooneenheden in 20×9 is 180 verkeersbewegingen per dag. Ook bij variant 2, waar sprake is van minder woningen (8) maar daarvoor in de plaats 1500 m2 kantoorfunctie, zal er sprake zijn van toename van de verkeershinder. Deze toename is onacceptabel en de huidige infrastructuur is hiervoor ongeschikt.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan aan een heroverweging te onderwerpen op grond van door naar voren gebrachte bezwaren een aandachtspunten.

Wij gaan ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyerwetering, Hogesteegh en Akkerweg

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.42 Zienswijze 42 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Prinses Beatrixlaan 18)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – Landgoed Broekbergen

Nieuwe ontwikkelingen en gevolgen omgeving

Zienswijze

De plannen voor het ontwikkelen en exploiteren van wooneenheden en kantoorruimte op

het landgoed Broekbergen zijn buiten proportioneel en doen ernstig afbreuk aan de waarde van het landgoed en haar omgeving. Zie de bijlage (hieronder ingevoegd, red.) voor een toelichting.

Bijlage bij zienswijze Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen

De in het bestemmingsplan voorgestelde ontwikkelingsruimte voor het landgoed Broekbergen baart mij zorgen, die ik wil samenvatten als: de maat is hier zoek. Ik begrijp goed dat er een gedegen businessplan zal liggen voor de ontwikkeling en exploitatie van wooneenheden en kantoorruimte op het betreffende landgoed. Een financieel-zakelijke onderbouwing van de haalbaarheid vanuit het perspectief van de eigenaar en exploitant schiet echter tekort om de veel breder gevoelde waarde van het betreffende landgoed met bijbehorende omgeving en toegangswegen in zicht te krijgen. Om daarbij een historisch argument aan te dragen om de planvorming te motiveren en richting te geven, in casu het herstellen van de historische tuin- en landgoedstructuur in rococostijl, is een gotspe. Hier wordt een facade opgetrokken, waarachter een plan schuil gaat dat binnen de context van het landgoed en de directe omgeving uit zijn voegen barst. Het oorspronkelijke Broekbergen kende immers geen 'Koetshuis', 'Oranjerie' en 'Bouwhuis' in omvang en volume zoals hier worden voorgesteld. Integendeel, de rococotuin mag destijds dan weelderig zijn geweest, de oorspronkelijke bewoning van het landgoed was altijd relatief bescheiden: familie met personeel. Dan gaat het in kwantiteit over volstrekt andere grootheden dan 12 tot 20 wooneenheden en 1.500 m² kantoorruimte naast het reeds bestaande huis. Overigens, dat huis Broekbergen zelf was oorspronkelijk véél kleiner dan het later door de Zusters Ursulinen gebouwde klooster. Nee, de historie leert mij iets anders dan de hier voorgestelde planontwikkeling.

Behalve dat het landgoed zelf door de bouw van bovengenoemde woningen en kantoren drastisch zal veranderen, zal een en ander ook een dramatisch effect hebben op de directe omgeving. Dat begint reeds met het ruimtelijke beeld van het landgoed zelf, zoals dat vanuit de omgeving wordt ervaren. Daarnaast is niet goed te begrijpen hoe betreffende planontwikkeling in te passen is in de bestaande infrastructuur van toegangswegen. Het Kloosterlaantje mag dan halverwege vorige eeuw ten behoeve van de Ursulinen zijn geasfalteerd (opdat zij in de winter niet door de modder hun boodschappen hoefden te doen), het blijft met nadruk een laantje. En ook de Engweg heeft niet de capaciteit om verkeersstromen te faciliteren die passen bij woonwerkverkeer van een exclusieve kantoor- en villawijk aan één van de meest rustigste randen van ons dorp.

Ik maak dan ook ernstig bezwaar tegen de voorgestelde omvang van de voorgestelde plannen betreffende het realiseren van wooneenheden en kantoorruimte op het landgoed Broekbergen.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.43 Zienswijze 43 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 103)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Uit bestemmingsplan halen, nieuwe gebouwen, duurzame exploitatie, verkeersintensiteit, gevolgen omgeving en parkeren

Zienswijze

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan met nr. NLIMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01 voor “Driebergen Buitengebied” uit PlanMER.

Wij verzoeken u, op grond van deze zienswijze, het ontwerpbestemmingsplan voor Landgoed Broekbergen niet op de voorgenomen wijze voort te zetten en de uitwerking van het Masterplan aan een heroverweging te onderwerpen op grond van de door ons naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten.

Aangezien wij vanuit ons woonhuis direct uitkijken op het kloostercomplex/landgoed aan de overkant van de Engweg krijgen wij ook direct zicht op zowel de eventuele nieuwbouw van het Bouwhuis en Orangerie als op de glazen wand in de tuinmuur.

Daarnaast huren wij ook een perceel grond tegenover ons huis t.b.v. een moestuin en kijken ook van daaruit rechtstreeks uit op het landgoed en de monumentale tuinmuur.

Ook de enorme toename van de verkeer - en geluidshinder op het nabijgelegen Kloosterlaantje en daardoor ook op de Engweg is een belangrijk motief om bezwaar aan te tekenen tegen deze voorgenomen wijziging van de thans geldende bestemming op landgoed Broekbergen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt en dat u streeft naar een participerende samenwerking met de bewoners van de omgeving Engweg, Gooyer Wetering, Hogesteegh en Akkerweg.

(zie zienswijze 32, red.)

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.44 Zienswijze 44 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 58)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen
Verkeersintensiteit, sociale functie, aantasting Rijksmonument en kap bomen

Zienswijze

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning van Broekbergen met nr NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Ik verzoek u, het ontwerpbestemmingsplan niet op de voorgenomen wijze uit te voeren en de uitwerking van het "Masterplan van de eigenaar" te heroverwegen op grond van mijn naar voren gebrachte bezwaren en aandachtspunten: zie Bijlage (hieronder ingevoegd, red.).

Ik doe dit verzoek omdat ik in mijn woonpositie direct te maken heb met veranderingen in Broekbergen en de toevoerweg na uitvoering van dit "masterplan".

Bovendien wordt één van de mooiste entrees van Driebergen geschaad

De beschrijvingen in het "masterplan" zijn breed te interpreteren. Een nauwkeuriger omschrijving van de doelstellingen van dit plan zijn nodig om te garanderen dat het voormalige Area Pacis en het huidige Broekbergen zijn naam als monument eer blijft aandoen en niet verwordt tot luxe kantoor en woningen.

Ik verzoek u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte te houden .

Bijlage: "Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening

Zienswijze m.b.t. ontwerp bestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" / Broekbergen

Op 13 april 2018 is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug het ontwerpbestemmingsplan "Driebergen Buitengebied" ter inzage gelegd.

Ik heb hierbij enkele opmerkingen m.b.t. landgoed "Broekbergen", gelegen aan het Kloosterlaantje te Driebergen-Rijsenburg.

-Bij de verkoop is bedongen dat Broekbergen een sociale functie dient te behouden.
Het plan voor luxe kantoorruimte valt niet binnen deze sociale bestemming. Er is bovendien al teveel kantoorruimte in Driebergen.

Nota bene een bestaand kantoor (voormalig Recron) in Driebergen wordt aangepast tot woningen voor starters (sociale bestemming)

-De toegang tot het kantoorcomplex loopt via de Engweg, deze is kort geleden omgebouwd tot fietsstraat en is hier niet op berekend.

- Woningen: 12 tot 20 stuks. Sociale zorg-woningbouw kan binnen de sociale functie passen maar moet dan wel duidelijk als zodanig worden omschreven. Ik heb de indruk dat dit niet de bedoeling is: de nadruk ligt niet op zorg maar op wonen. Ik citeer uit het plan: ""...De maximaal

twintig te realiseren woningen zullen meergezinsappartementen en eengezinswoningen in de vrije sector betreffen. Realisatie van sociale woningbouw is niet doelmatig omdat meer rood gerealiseerd zou moeten worden (sociale woningbouw levert immers minder op) ..."

- Area Pacis en omringende gebouwen/muur zijn rijksmonument (bijlagen 1,2,3 (zie bijlage 29, red.)). Het aanzien hiervan en het zicht hierop lijden schade door het voorgestelde plan. Het terrein was voorheen gedeeltelijk bebouwd met laagbouw. Voor zover niet meer bruikbaar zou deze in het "masterplan" worden vervangen door woningen van 2 verdiepingen op een talud. Deze woningen steken boven de muur uit en worden daarmee gezichtbepalend. De in het masterplan beoogde "besloten sfeer van de religieuze binnentuin" wordt hiermee teniet gedaan. -In het masterplan staat dat een groter gedeelte bebouwd wordt. Het lijkt mij dat de gezichtsbepalende bomen niet voor een kapvergunning in aanmerking mogen komen.

- Er is subsidie verleend voor onderhoud en herstel van het hoofdgebouw en de kloostermuur. (een rijksmonument bijlage 1,2 (zie bijlage 33, red.)). Deze muur is al enkele jaren geleden aan de zuidkant gedeeltelijk ingestort en nog steeds niet hersteld. De subsidie is mogelijk gegeven op grond van de huidige bestemming en (vermoedelijk ?) niet op grond van het "masterplan". De muur is een gezichtsbepalend element. Dit aanzicht wordt verstoord door hierachter woningen te bouwen met 2 woonlagen. Dit in tegenstelling tot de vroegere bebouwing die niet boven de muur uitstak.

Bijlage 33: Rijksmonument

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.45 Zienswijze 45 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 55)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Bestemming Wonen-B3, nieuwe ontwikkelingen, impactanalyse omgeving en verkeersintensiteit

Zienswijze

Deze zienswijze is gericht op het onderdeel Restauratie Broekbergen Kloosterlaantje 1 Driebergen.

Uit de toelichting op het ontwerpbesluit bestemmingsplan, inclusief provinciale (structuurvisiebeleid) en landelijke regelgeving volgt dat het te wijzigen bestemmingsplan uitgaat van criteria als:

- "behoud van cultuurhistorische waarden en kenmerken te midden van de natuur van de Utrechtse

heuvelrug"

*-zorgvuldig ruimtegebruik en daarbij wordt er gestreefd naar ontstening van het buitengebied;
-Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan;
-Het bestemmingsplan gaat uit van het nee, tenzij principe in relatie tot wijzigingen c.q. nieuwe ontwikkelingen.*

Bestemmingswijziging op grond van het Masterplan Broekbergen:

Het ontwerp bestemmingsplan omvat de bijlage ruimtelijke onderbouwing Masterplan Broekbergen d.d. 2 maart 2018 (Hierna te noemen: Masterplan). Dit Masterplan omvat een uitgebreide toelichting voor herbestemmingsactiviteiten op de buitenplaats Broekbergen, Kloosterlaantje 1 opgesteld door de private eigenaren.

Concreet komt het plan neer op twee verschillende varianten, waarbij het gaat om de realisatie van:

Variant 1) 20 woningen

Variant 2) 12 wooneenheden en 1500m² kantoorruimte.

Om dit te kunnen realiseren is het nodig om de huidige bestemming Maatschappelijke voorzieningen te wijzigen naar Wonen-B3 en de bestemming "Natuur".

De noodzaak voor deze wijziging zou zijn gelegen in het feit dat het voor de eigenaren niet mogelijk is de buitenplaats rendabel te exploiteren binnen de huidige bestemming en dat op grond van het overgelegde Masterplan er een gebalanceerd plan ligt, waarbij rekening wordt gehouden met alle maatschappelijke lokale belangen. Dit zou dienen te resulteren tot voorgestelde bestemmingswijziging.

Huidige situatie

Uit de historische informatie is af te leiden dat Broekbergen reeds een lange historie kent van activiteiten binnen het domein van welzijn. Daarmee samenhangende is er sprake van aan zorg gerelateerde bewoning. Broekbergen bevindt zich in het buitengebied van Driebergen en vormt samen met de belendende percelen, waaronder landgoed Dennenburg een overgangsgebied van het dorp Driebergen naar het buitengebied waar een combinatie wordt aangetroffen van agrarisch gebied gecombineerd met natuur- en stiltegebied.

Aan de andere zijde van landgoed Dennenburg is enige jaren geleden de woonwijk Groene tuinen ontwikkeld waarbij gedurende de planvorming ook de benodigde aandacht is geweest voor de inrichting van een ecologische zone naast de woonwijk welke overloopt in landgoed Dennenburg en op deze wijze een duidelijke natuurlijke barrière vormt tussen de woonkern van Driebergen en het buitengebied.

Aan de zijde van Broekbergen vormt het Kloosterlaantje een landelijk ingericht gebied met percelen waarop activiteiten plaatshebben welke zijn gerelateerd aan het buitengebied (agrarisch, paardensport en tuinderijen etc). Dit gebied heeft dus heel duidelijk niet het karakter van woon- en werkgebied, zoals dit wel wordt aangetroffen binnen de dorpskern van Driebergen. Het Kloosterlaantje als zodanig heeft een landelijk karakter en omvat alleen lokaal verkeer gericht op de agrarische activiteiten, danwel de recreatieve activiteiten welke in dit gebied op de grens van de woonkern Driebergen plaatshebben.

Beoordeling bestemmingswijziging en bijbehorend Masterplan Broekbergen

Ondanks het feit dat Broekbergen gelegen is nabij de woonkern Driebergen is dit perceel gesitueerd in het buitengebied en dient de boogde planontwikkeling als zodanig te worden beoordeeld. Daarbij geldt het in het ontwerp bestemmingsplan benoemde principe, **nee-tenzij**

Met andere woorden het uitgangspunt is dat er geen wijziging van bestemming kan plaatshebben, tenzij er aantoonbare redenen zijn dat het niet mogelijk is om binnen de bestaande bestemming het landgoed op een redelijke wijze in stand te houden. Hiervoor hebben de eigenaren het masterplan Broekbergen ingediend, om aan te tonen dat de voorgenomen bestemmingswijziging inclusief planvorming noodzakelijk is. Uit de landelijke regelgeving volgt dat er stapsgewijs dient te worden beoordeeld, via een geladderde beoordelingsmethodiek, of het belang van bestemmingswijziging is aangetoond en of minder ingrijpende wijzigingen niet meer voor de hand liggen.

In het bestemmingsplan wordt specifiek voor Broekbergen een specifieke woonbestemming geïntroduceerd, te weten de categorie wonen B3 en natuur. Tevens staat er benoemd dat het gaat om het realiseren van maximaal 20 (zorg) wooneenheden, danwel 12 (zorg) wooneenheden in combinatie met maximaal 1500m² kantoorruimte. Dit wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing en gedeeltelijke via sloop van bestaande bebouwing en het weer realiseren van nieuwe bebouwing.

Het is op zich te begrijpen dat de huidige eigenaren invulling willen geven aan een situatie dat het financieel haalbaar is om Broekbergen in stand te houden en te behouden. Echter dient er sprake te zijn van een zorgvuldige afweging van de maatschappelijke belangen. Hieronder treft u mijn bezwaren bij het opgesteld ontwerp:

- I. Het plan omvat een wijziging van bestemming, te weten die van Maatschappelijke voorzieningen, naar een nieuwe categorie wonen B3. Het begrip wonen B3 wordt specifiek toegekend aan de locatie Broekbergen, echter is binnen het ontwerp Bestemmingsplan niet voorzien in een nadere toelichting of definitie. In hoeverre wijkt de bestemming B3 af van een reguliere woonbestemming en in hoeverre gelden hier aanvullende regels? In het bestemmingsplan wordt gesproken van (zorg) woningen tussen haakjes dus, hierbij zou de aandachtige lezer kunnen denken aan een nadere verwijzing naar de oude bestemming van Maatschappelijke voorzieningen. Het zou wel in lijn zijn met het geldende principe van nee, tenzij om een binding te zoeken naar de reeds historisch bestaande bestemming.

Mijns inziens is de bestemming B3 te ruim geformuleerd en zijn er geen nadere voorschriften meegegeven om ook daadwerkelijk zorg te dragen dat de ontwikkeling op Broekbergen meer zou aansluiten bij de bestaande bestemming. Dit vormt een duidelijke omissie in het ontwerp bestemmingsplan. Ik zie dit ook niet terug in het Masterplan Broekbergen, welke juist spreekt van twee opties, te weten het realiseren van 20 woningen of een combinatie van 12 woningen met kantoorruimte.

Ik adviseer de Raad om dit punt te (laten) herzien, zodat er sprake is van een herbestemming welke beter aansluit bij de bestaande situatie en minder impact heeft op de directe omgeving.

- II. Het Masterplan voorziet in maximaal 20 zelfstandige wooneenheden, echter het Masterplan bevat geen concrete aantallen ten aanzien van het maximaal aantal te

verwachten bewoners c.q. gezinseenheden. Dit is ook niet in de nadere voorschriften van de bestemming B3 opgenomen. Indien er bijvoorbeeld sprake is van meerdere gezinnen die een zelfstandig huishouden voeren dan heeft dit een veel grotere impact op de directe omgeving, dan wanneer sprake zou zijn van zorggerelateerde woningen, welke vaak kleinere huishoudens zullen bevatten.

Ik adviseer de Raad om nadere voorschriften te verbinden aan het aantal bewoners dat op het gebied Broekbergen kan worden gehuisvest. Dit aantal zal in bepaalde gevallen met 20 wooneenheden groot kunnen zijn en daarmee een te grote impact hebben op de directe omgeving. Het plan heeft veel aspecten van een 'kleine woonwijk' in het buitengebied.

- III. Het bestemmingsplan geeft ook de mogelijkheid tot het realiseren van 1500m² kantoorruimte en dan in combinatie met 12 wooneenheden. Het is mij onduidelijk waarom ervoor wordt gekozen om deze optie toe te staan. Immers het omliggende plangebied heeft de bestemming agrarisch, of daaraan gerelateerde bestemmingen. Binnen de dorpskern van Driebergen is reeds veel gebied met de bestemming kantoorruimte voorhanden. Het is ook historisch gezien geen logische locatie om te voorzien in commerciële kantoorruimte, anders dan een kleine kantoorruimte gelieerd aan bijvoorbeeld een maatschappelijke bestemming.

Ik adviseer de Raad om niet in te stemmen met de optie van kantoorruimte en deze niet op te nemen in de bestemming van Broekbergen en het ontwerp hierop te (laten) herzien.

- IV. Het Masterplan omvat geen duidelijk impactanalyse, ten aanzien van de druk welke de herbestemming heeft op de directe omgeving. Dit is wel een uitgangspunt in de bestaande regelgeving. Zo kan een uitvoerige woonbestemming veel gevolgen hebben voor het bijna direct aangrenzende agrarisch bedrijf waar ook een paardenhouderij is gevestigd. Hier wordt niet op ingegaan. Tevens is er directe impact op de aangrenzende natuur. In het Masterplan wordt geschermd met gedane analyses, echter het gaat veel meer om de principiële vraag of deze herbestemming op deze locatie gepast is.

Ik adviseer de Raad deze gevolgen nader te (laten) inventariseren en mee te nemen in de nadere besluitvorming.

- V. Een zeer essentieel punt is de verkeersimpact. Het huidige Kloosterlaantje heeft het karakter van bestemmingsverkeer en wordt gebruikt door de lokale aanwonende, bezoeker en recreatief door vele omwonenden. Het Kloosterlaantje sluit gelijk aan op de Engweg, welke is aangemerkt als 30km zone. Door de komst van 20 woningen, danwel een combinatie van wonen en werken is de verwachting dat er veel extra verkeer en parkeerproblemen kunnen gaan ontstaan op het Kloosterlaantje. Het bestemmingsplan danwel Masterplan zeggen hier niets over. Op dit moment geldt er op het Kloosterlaantje een snelheid van 60 km/h.

Ik verwacht bij de realisatie van deze bestemming zeer serieuze verkeersprobleem, toename van geluid en het ontstaan van gevaarlijke situaties. In het Masterplan danwel het bestemmingsplan is hier op geen enkele wijze aandacht aan besteed.

- VI. Het verkeersaanbod op de Engweg is op dit moment al een punt van aandacht en een doorlopend punt van zorg van haar bewoners. Op een grote toename van verkeer uit het Kloosterlaantje is de Engweg niet ingericht en kan gevaarzettende situaties gaan opleveren, met mogelijke risico aansprakelijkheid voor de gemeente (wegbeheerder) als gevolg.
- Ik adviseer de Raad om nadere wijzigingsvoorstellen te doen op de voorgestelde bestemmingswijziging welke minder verkeersimpact tot gevolg hebben. Tevens is het van belang dat de snelheid op het Kloosterlaantje wordt aangepast naar 30 km/h en dat de weg daarop wordt ingericht. Dit is iets wat eigenlijk op dit moment al zou dienen te worden aangepakt.
- VII. Er is onvoldoende duidelijkheid waarom er specifiek voor Broekbergen een aparte categorie wonen B3 wordt geïntroduceerd. Het heeft nu schijn van een niet transparante wijziging, waardoor regulier wonen voor een grote groepen mensen mogelijk wordt gemaakt. In hoeverre is er ook gekeken naar een reguliere woonbestemming van bijvoorbeeld twee tot vier grotere particuliere woningen, waardoor de druk op het gebied en omgeving vele malen kleiner zou zijn. Het bestemmingsplan bevat wel duidelijke voorschriften waaronder een agrarisch bedrijf eventueel kan worden omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor wordt tegengegaan dat er ongewenste wildgroei van woonbestemming ontstaat in het buitengebied. Voor de herbestemming Maatschappelijke voorzieningen is geen bestaande procedures met weloverwogen kaders. Tevens is er kans op precedenter werking.
- VIII. Broekbergen grenst direct aan een combinatie van agrarisch/ natuurgebied. De impact van bewoning in dit gebied is onvoldoende onderzocht.

Resumerend

Het is begrijpelijk dat de eigenaren van Broekbergen ruimte willen en zoeken binnen het bestemmingsplan om het landgoed te kunnen behouden en enigszins vernieuwen voor de toekomst. De ontwikkelingsplannen als zodanig kunnen een meerwaarde creëren, echter het aantal wooneenheden, danwel een combinatie van wooneenheden met kantoorruimte heeft een zeer grote impact op de directe omgeving en is niet passend binnen de bestemming van het buitengebied. Tevens lijkt er onvoldoende invulling te zijn gegeven aan het nee tenzij principe.

De feitelijke wijziging naar een nieuw regime wonen B3 omvat geen duidelijke voorschriften en is niet goed te plaatsen binnen de kaders van de bestaande opbouw van het bestemmingsplan buitengebied.

Er zou veel aan gelegen zijn om het aantal bewoners te reduceren en niet toe te staan dat er feitelijk een 'kleine woonwijk' in het buitengebied wordt gerealiseerd. Aansluiting zoeken naar analogie bij bijvoorbeeld de voorschriften van het omzetten van een agrarische bestemming naar woonbestemming waarbij er 1 of meerdere privéwoningen kunnen worden gerealiseerd binnen het plan Broekbergen ligt meer voor de hand en zou ook aansluiten bij het karakter van een landgoed. De toename van het verkeer en drukte op de directe omgeving is een zeer onderschat punt.

Ik adviseer U raadsleden om niet in te stemmen met het voorgelegde voorontwerp bestemmingsplan ten aanzien van het plan Broekbergen, danwel de geuite bezwaren en

voorgestelde wijzigingen in uw besluitvorming te betrekken.

Natuurlijk ben ik bereid tot nadere toelichting of overleg. Ik behoud mij alle rechten voor tot nadere (gerechtelijke) stappen in het kader van bezwaar en beroep.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.46 Zienswijze 46 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Kloosterlaantje 1A)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen

Participatie besluitvorming, bestemming, gevolgen omgeving, parkeerplaatsen en verplaatsen begraafplaats

Zienswijze

Namens ..., wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg, (hierna; ...) vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 13 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna; college) besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' (hierna; bestemmingsplan) ter inzage te leggen. Identificatienummer ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Hierbij ontvangt u namens ... zijn zienswijze op dit bestemmingsplan. Deze zienswijze heeft specifiek betrekking op het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg.

Belanghebbende

... is eigenaar en woonachtig op het naastgelegen perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg en als zodanig belanghebbende.

Inleiding

Allereerst merk ik op dat het voorontwerpbestemmingsplan bijna 2,5 jaar geleden ter inzage is gelegd. Nu komt het college pas met een ontwerpbestemmingsplan. In de (te) lange periode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan heeft het college de (voorgenomen) bestemming van Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg ingrijpend gewijzigd. De bestemming van "maatschappelijke voorziening" wijzigt naar een perceel met 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen in de vrije sector en 1.500 m² kantoorruimte.

Ik wil hierbij uitdrukkelijk mijn ongenoegen uitspreken dat de omwonenden door het college bij deze voorgestelde bestemmingsplanwijzigingen op geen enkele wijze zijn betrokken. Dit

getuigd niet van een goed bestuur, zelfs van onbehoorlijk bestuur. Nu het ontwerpbestemmingsplan op deze wijze ter inzage is gelegd ben ik genoodzaakt u een zeer uitgebreide zienswijze toe te sturen. Voorzover noodzakelijk zullen de (voorgenomen) bestemmingsplanwijzigingen met alle middelen worden bestreden.

De zienswijze verwoord in deze brief heeft betrekking op het perceel Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg. Op dit perceel is een kloostercomplex gevestigd met de naam 'Area Pacis'. Ook wordt wel de naam 'Broekbergen' gebruikt. Het complex is sinds ongeveer 1880 in gebruik geweest als kloostercomplex. Van het kloostercomplex hebben het hoofdhuis, de klokkentoren en de tuinmuur de status van (beschermd) rijksmonument. De overige bebouwing heeft geen enkele beschermde of monumentale status. Wegens opheffing van de kloostergemeenschap is in 1997 het kloostercomplex verkocht. Een stichting heeft toen het kloostercomplex, in oorspronkelijke staat, gebruikt voor een herstellingsoord/burnoutcentrum. Hierna is het kloostercomplex in 2008 verkocht aan de huidige eigenaar, ... (hierna;). Het complex heeft in het vigerende bestemmingsplan, tezamen met de naastgelegen percelen Kloosterlaantje 2 en 3 de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" en als doeleindenomschrijving "wonen, gezondheidszorg, therapie, tijdelijke nachtverblijf. Bij totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan waren, en zijn nog steeds, de percelen Kloosterlaantje 2 en 3 in gebruik als woning, waardoor in de doeleindenomschrijving ook "wonen" is opgenomen. Hiervoor verwijs ik ook naar de uitspraak van de Raad van State van 29 augustus 2012, ECU/N L/RVS/BX5980.

Eind 2007/begin 2008 is het kloostercomplex gekocht door ... met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen", op dat moment in gebruik als herstellingsoord/burnoutcentrum en met fors achterstallig onderhoud. Op basis van deze bestemming, het feitelijk gebruik en onderhoudstoestand is de koopsom voor ... tot stand gekomen. In de periode 2008 tot heden is het gebouw niet in gebruik geweest als "maatschappelijke voorziening" maar, in strijd met het bestemmingsplan, (deels) bewoond, anti-kraak en door familie In de periode heeft ... het hoofdhuis met een kanjersubsidie van ruim € 552.000 gerestaureerd. Verder is de klokkentoren met een subsidie van ruim € 73.000 gerestaureerd. Verder is ..., naar eigen zeggen, voornemens om de tuin- /kloostermuur te restaureren, waarvan de kosten van ongeveer € 180.000 geheel worden betaald met een subsidie van de Provincie Utrecht.

Zoals eerder geschreven heeft het kloostercomplex in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijke voorziening". In het voorontwerpbestemmingsplan was hierin geen wijziging aangebracht en was de (enkel)bestemming "Maatschappelijk".

In de stukken zoals deze ter inzage zijn gelegd bevindt zich geen verzoek van/namens ..., althans ik heb het niet aangetroffen, waarin verzocht wordt om in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wijzigingen op te nemen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of het voorontwerpbestemmingsplan. Ik ga ervan uit dat het college ambtshalve een wijziging in de bestemming van het betrokken perceel voorstelt. Dit is overigens strijdig met het ontwerpbestemmingsplan, waarin gesteld is dat het een conserverend (ontwerp)bestemmingsplan betreft.

Verder bevinden zich bij de ter inzage gelegde stukken alleen de volgende stukken:

- Één (1) A4 met een tekening van de bestaande, en kennelijk deels te slopen bebouwing;
- Één (1) A4 met een tekening kennelijk het zogenaamde 'masterplan' en

- Één (1) document met als opschrift “Ruimtelijke onderbouwing masterplan Broekbergen.

Van de zijde van het college bevinden zich geen stukken bij de ter inzage gelegde stukken, althans heb ik ze niet aangetroffen. Ook ontbreken (ambtelijke) stukken met betrekking tot ondermeer de volgende relevante zaken;

- waarom het college heeft besloten om (ambtshalve) tot een bestemmingsplanwijzing over te gaan;
- de noodzaak tot een bestemmingsplanwijziging;
- de verschillende (alternatieve) bestemmingen;
- de juridische (on)mogelijkheden van deze (alternatieve) bestemmingen en
- de ruimtelijke (on)mogelijkheden van deze (alternatieve) bestemmingen.

Verder ontbreken de stukken en informatie over volgende relevante zaken:

- de belangen van de omwonenden;
- het voldoen aan landelijke wetgeving en regels;
- het voldoen aan provinciale regels en voorschriften;
- het voldoen aan gemeentelijke regels, voorschriften en beleid
- en de onderbouwing van de uiteindelijke keuzen van het college

voor de bestemmingen zoals verwoord in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, zijnde 20 woningen in de vrije sector of 12 woningen in de vrije sector en 1.500 m2 luxe kantoorruimte.

Nu de ter inzage gelegde stukken onvolledig zijn om tot gedegen reactie te komen beperk ik mij op dit moment tot een zienswijze die algemeen van aard is. Ik behoud hierom nadrukkelijk het recht om op een later tijdstip mijn zienswijze aan te vullen en nader toe te lichten.

Uit de wel ter inzage gelegde stukken maak ik op dat het college de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan voorstelt;

- Het perceel krijgt de bestemming “Landgoed en buitenplaats”²⁹;
- Er worden twee verschillende varianten voorgesteld³⁰, namelijk;
 - 100% bewoning; twintig wooneenheden of
 - Woon- en kantoorvariant; twaalf wooneenheden met 1.500 m2 kantoorruimte
- De maximaal twintig te realiseren woningen zullen meergezinsappartementen en eengezinswoningen in de vrije huursector betreffen³¹;
- 1.500 m2 kantoorruimte is bestemd om verhuurt te worden als (luxe) kantoorruimte³²;
- In de kloostertuin zijn drie (3) nieuwe bouwvlakken ingetekend voor nieuwbouw met de werknamen “koetshuis”, “oranjerie” en “bouwhuis”³³
- In de planregels is in artikel 17 de bestemming “B3” opgenomen. Binnen deze bestemming heeft de eigenaar de keuze tussen woningen of kantoren.

Hieronder puntsgewijze mijn zienswijzen.

Herbestemming naar “Landgoed en buitenplaats”

²⁹ Volgens plankaart

³⁰ Pagina 23 van de Ruimtelijke onderbouwing

³¹ Pagina 46 van de Ruimtelijke onderbouwing

³² Pagina 9 van de Ruimtelijke onderbouwing

³³ Plankaart en pagina 9, 21 en 22 van de Ruimtelijke onderbouwing

Onduidelijk is waarom voorgesteld wordt het perceel de bestemming “Landgoed en buitenplaats” te geven. Zoals eerder genoemd betreft het een perceel welk perceel en de daarop aanwezige bebouwing sinds 1875 in gebruik is als kloostercomplex. Mocht u van mening zijn dat het toch de bestemming “Landgoed en buitenplaats” moet krijgen dan merk ik op dat dit strijdig is met uw beleid zoals verwoord in uw “Beleidskader Nieuwe Landgoederen” omdat niet voldaan wordt aan de toetsingscriteria.

Keuze herbestemming

Het college zal een duidelijke keuze moeten maken voor de mogelijk (her)bestemming. Dus of “wonen” of “kantoor” of deels, en per bouwvlak benoemd, “wonen” en deels, en per bouwvlak benoemd “kantoor”. Een kennelijk gekozen ‘oplossing’ met de introductie van artikel 17 in de planregels met de bestemming “B3” is naar mijn mening niet acceptabel nu voor de bestemmingen “wonen” en “kantoor” verschillende en ook uiteenlopende wetgeving, planvoorschriften, planregels en beleid van toepassing is. De nu door het college gekozen ‘route’ geeft te veel onduidelijkheid voor de omwonenden. Ook is er, op deze wijze, geen integrale afweging gemaakt tussen de ruimtelijke ontwikkeling, de inbreuk op cultuurhistorische waarden, de inbreuk op de natuurwaarden en de belangen van de omwonenden. Gezien de gekozen ‘route’ is een dergelijke afweging overigens ook niet mogelijk.

Financiële noodzaak herbestemming

De herbestemmingen naar “wonen” en/of “kantoor” worden, althans volgens de ruimtelijke onderbouwing van de eigenaar noodzakelijk geacht voor financieel rendement. Onduidelijk is of het college deze redenering volgt, uit de ter inzage gelegde stukken blijkt hiervan niets. Zoals eerder genoemd heeft de eigenaar het complex in 2007/2008 gekocht met de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”, in gebruik als herstellingsoord/burnoutcentrum en met heel veel achterstallig onderhoud. Deze bestemming, het gebruik en het achterstallig onderhoud heeft geleid tot een hiermee in overeenstemming zijnde (lage) aankoop prijs door Het achterstallig onderhoud is inmiddels met forse subsidies uitgevoerd. Voor financieel rendement is herbestemming naar “wonen” en/of “kantoor” niet noodzakelijk.

Het complex is aangemerkt als ‘landgoed’ in het kader van de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Deze wet heeft als doel het wettelijk regelen van de instandhouding van “landgoederen”. Hiervoor is een instrumentarium van subsidies en fiscale voordelen wettelijk geregeld voor de instandhouding van dergelijke complexen. Gezien de vele subsidie(s)(mogelijkheden) en de fiscale voordelen welke de eigenaar heeft genoten en nog steeds geniet, zoals geen overdrachtsbelasting verschuldigd bij aankoop, geen eigenwoning forfait en de aftrek groot onderhoud maakt dat de kosten voor de eigenaar, zeker in vergelijking met iedere andere eigenwoningbezitter, niet onacceptabel hoog zullen zijn. Daarbij komt dat het gebruik van het complex als “Maatschappelijk voorziening” ook mogelijk is en ook opbrengsten/rendement met zich meebrengt. Dat de eigenaar de afgelopen tien (10) jaar geen enkel initiatief voor een dergelijke exploitatie heeft ondernomen is voor rekening van de eigenaar.

In diverse procedures bij de rechtbank en ook de Raad van State heeft de eigenaar en ook het college veelvuldig beweerd dat het hoofdhuis bestemd was om te gaan gebruiken als woonhuis voor één (1) familie, familiehuis. De kapelzaal zal tegen kostprijs ter beschikking worden gesteld aan de inwoners van Driebergen voor concerten, kerkdiensten, dagbesteding, therapie e.d. Ook de nieuwbouw zal, althans beweerden de eigenaar en het college veelvuldig, de bestemming

“Maatschappelijke voorziening” krijgen. Onduidelijk is waarom het college dit standpunt heeft verlaten. Er is geen enkele reden voor het college om dit standpunt te herzien.

Volgens de ‘Nota Buitens op de Heuvelrug’ is het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug gericht op het zoeken van (zo nodig) een passende herbestemming waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen het behoud van de cultuurhistorische waarden en het genereren van inkomsten om dit te realiseren.

Uit de plannen, twintig woningen of twaalf woningen en 1.500 m² kantoorruimte is geen sprake meer van het zoeken naar financiële mogelijkheden om het complex en de cultuurhistorische waarde hiervan te behouden. Er is hier sprake van projectontwikkeling door het bouwen van woningen in de vrije sector, die vervolgens verhuurd worden als luxe woningen, voor de 1.500 m² is sprake van ontwikkeling en vervolgens verhuur en exploitatie van commercieel vastgoed in de vorm van luxe kantoorruimte.

Samenvattend ben ik van mening dat de financiële noodzaak voor herbestemming niet noodzakelijk is. De voorgestelde herbestemming zorgt voor een enorme en niet acceptabele inbreuk op de cultuurhistorische waarden van het complex.

Kloostertuin

Den Boon geeft aan dat de tuin uniek is. Ik merk op dat er sprake is van een kloostertuin met een (beperkte) oppervlakte van ongeveer 120 meter bij 140 meter. De aanleg met een slingervijver en doorkijkjes is niet bijzonder omdat een dergelijke aanleg ook, en veel groter in oppervlakte, in Driebergen-Rijsenburg aanwezig is bij onder meer Willinkshof, Wildbaan, Park Welgelegen en het naastgelegen landgoed Dennenburg (18 ha). In de kloostertuin wil de eigenaar een koetshuis, orangerie en bouwhuis bouwen. Op het terrein heeft nooit een koetshuis, orangerie of bouwhuis gestaan. Rekeninghoudend met toegangswegen, parkeerplaatsen en ‘leefomgeving’ voor de bewoners/gebruikers van het hoofdhuis, kapel, koetshuis, orangerie en bouwhuis blijft er geen ruimte over voor een (cultuurhistorische) tuin.

Samenvattend is er sprake van het realiseren van zoveel mogelijk bebouwing om zoveel mogelijk huurinkomsten te realiseren en speelt het behoud van cultuurhistorische waarden en natuurwaarden geen rol.

Bebouwde oppervlakte

In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om bij de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen” het bebouwde oppervlakte met 20% uit te breiden. Uit de plantekening komt naar voren dat de eigenaar en het college uitgaat van de huidige bebouwde oppervlakte, hierbij 20% bij optelt, en vervolgens de dan verkregen vierkante meters bebouwde oppervlakte aanmerkt als te bebouwen voor “wonen” en “kantoor”. Een dergelijke berekening om te komen tot zoveel mogelijk te bebouwen vierkante meters is ongewenst en zeker niet noodzakelijk.

Verder hebben de te slopen sterk vervallen carre’s slechts één bouwlaag. De nieuwbouw, koetshuis, orangerie en bouwhuis zijn meerdere bouwlagen. Bij dergelijke berekeningen moet uitgegaan worden van bruto-vloeroppervlakte en niet de bebouwde vierkante meters.

Stedelijke ontwikkeling

Omdat het kloostercomplex wordt verbouwd, herbouwd en voor een groot deel sprake is van nieuwbouw is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook de functie/bestemming

van “Maatschappelijke voorziening” wijzigt naar “wonen en kantoor”.

Onduidelijk is of er behoefte is aan huurwoningen in de vrije sector, en met name in het luxere (en duurder) segment hiervan. Dit ligt niet voor de hand, omdat het kopen van woningen voor dergelijke inwoners meer voor de hand ligt. Ook is onduidelijk of er behoefte is naar kantoorruimte in de luxe sector. Ook hiervoor geldt dat er sprake is van veel leegstand van de kantoren in Driebergen-Rijsenburg en omgeving.

Verder is er sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Buiten de zogenaamde “rode contouren”. Hierom, en dit is ook het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, dient er geen herbestemming naar “wonen” en/of “wonen en kantoor” plaats te vinden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het perceel is grotendeels gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van het perceel, door een 2.00 tot 2.50 hoge tuinmuur afgescheiden van de omgeving, en de geringe omvang hiervan (120 meter bij 140 meter) is een duidelijk begrenzing van welk deel het NNN betreft en welk deel geen NNN betreft praktisch onmogelijk. Feitelijk zal de door NNN beoogde bescherming voor het gehele perceel moeten gelden. Het perceel is aangesloten op het NNN van het naastgelegen landgoed Dennenburg. Veel vogelsoorten komen voor, zoals bosuil, kerkuil, diverse soorten spechten, buizerd, ooievaar, eekhoorn, ringslang, padden vleermuis enz. De herbestemming naar “wonen” en/of “wonen en kantoor” is een significante aantasting van het NNN. Dit geldt zeker nu er drie (3) nieuwe gebouwen, verspreid over de kloostertuin, worden gebouwd. Gezien de beperkte omvang van het perceel is het toepassen van ‘uitbreiding van geringe omvang bij bestaande functies’, ‘plussen en minnen’, ‘herbegrenzing van het NNN’ en/of ‘saldobenadering’ niet aan de orde. Ook hierom dient geen herbestemming naar “wonen” en/of “wonen en kantoor” plaats te vinden.

De herbestemming heeft een significante invloed op de natuurwaarden in de omgeving. En dan met name het landelijk gebied waarin het kloostercomplex is gelegen.

Afstand naastgelegen kwekerij

Conform de voorschriften is het niet toegestaan om een woning te bouwen binnen een afstand van 50 meter van een kwekerij. De mogelijkheid voor het bouwen van het “bouwhuis” en ook de “oranjerie” dient ook om deze reden niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Kloosterlaantje

Het kloosterlaantje is een openbare weg. Op de plantekening is deze weg echter deels ingetekend als “Natuur” en deels als “Wonen”. Naar mijn mening moet het gehele Kloosterlaantje ingetekend worden als “weg”. Dit geldt ook voor het gehele voorterrein van het Kloostercomplex. Ik verwijs hiervoor ook naar de uitspraak van de Raad van State van 11 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1063. Overigens is het tegenover het klooster gelegen Broekbergerpad naar aard en gebruik ook een openbare weg. Ook dit deel moet, naar mijn mening, ingetekend worden als openbare weg.

Parkeerplaatsen

Op een tekening bij de ter inzage gelegde stukken zijn op diverse locaties rondom het kloostercomplex parkeerplaatsen ingetekend. Hierbij is vermeld dat deze zijn vergund in 1996. Dit is onjuist. In 1996 zijn door de toenmalige gemeente Driebergen-Rijsenburg geen vergunningen verleend voor parkeerplaatsen, overigens ook niet in andere jaren. Verder hebben de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het kloostercomplex, zowel op het laatste deel van het

Kloosterlaantje als op het Broekbergerpad een openbaar karakter en kunnen daarom niet 'meetellen' voor de 'parkeerbalans' voor de woningen en kantoren.

Verplaatsen begraafplaats

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over het verplaatsen van de bijzondere begraafplaats. Ik merk op dat deze begraafplaats in 2003 is opgeheven waarbij de overledenen zijn herbegraven op de RK-begraafplaats elders in Driebergen-Rijsenburg. Van verplaatsing kan dan geen sprake zijn. Uit respect wijd ik hier verder geen woorden aan.

Samenvattend

Reden herbestemming onbekend. Kennelijk ambtshalve herbestemming door college. Onderbouwing hiervoor ontbreekt. Geen integrale afweging ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde herbestemming (wonen en kantoor), de inbreuk hiervan op cultuurhistorische waarden en op de natuurwaarden. Dit knelt des te meer nu sprake is van 20 woningen of 12 woningen en 1.500 m² kantoor op een perceel van beperkte oppervlakte. Geen onderzoek naar behoud huidige bestemming en/of alternatieve herbestemmingen. Herbestemming niet noodzakelijk voor instandhouding van het complex. Heeft enorm winstpotentieel voor eigenaar tot gevolg. Zeker gezien de aankoop prijs door de eigenaar gebaseerd op bestemming "Maatschappelijke voorzieningen", het gebruik als herstellingsoord/burn-outcentrum en het forse achterstallig onderhoud. Omvang bouwvlakken niet goed berekend. Er is sprake van stedelijk ontwikkeling waarbij huurwoningen en luxe kantoorruimten worden gerealiseerd waar geen behoefte aan is. Het bouwen van de woningen is buiten de "rode contouren" dit is strijdig met bestaand beleid. Door de herbestemming wordt het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangetast, welke aantasting niet kan worden gecompenseerd. Verder is het Kloosterlaantje niet goed ingetekend op de plankaart. Er is geen sprake van in 1996 vergunde parkeerplaatsen en parkeerplaatsen aan voorzijde van het complex hebben een openbaar karakter. Het verplaatsen van een begraafplaats is niet aan de orde.

Zoals eerder gesteld zijn de ter inzage gelegde stukken onvoldoende om in deze zienswijze alle aspecten volledig te verwoorden. Veel is onduidelijk en verder ontbreken de afwegingen en motiveringen voor de (her)bestemming. Hierom behoud ik mij het recht voor om op een later tijdstip deze zienswijze aan te vullen.

Ik ben uiteraard altijd bereid om deze zienswijze toe te lichten en ben beschikbaar voor nader overleg.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van het verdere vervolg van de voorbereiding van de plannen en de uiteindelijk plannen.

Bijgevoegd is een schriftelijke machtiging. Ik verzoek u om correspondentie naar mijn adres te sturen.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.47 Zienswijze 47 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Gooyer Wetering 5)**Betreft**

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen
Architectuur bouwhuis en verkeersimpact nieuwe ontwikkelingen

Zienswijze

Ik heb het plan ingezien en ben enthousiast over het feit dat de historische luister van het landgoed wordt hersteld, o.a. door herstel van de inrichting van de tuin en het slopen van later bijgebouwde bijgebouwen. Ik heb vanuit mijn woning zicht op het landgoed. Als het plan is uitgevoerd blijft voor mij het over-all-beeld groen en daar ben ik blij mee. Ook krijg ik meer zicht op het hoofdhuis. Ook dat waardeer ik. Ik hoop wel dat de architectuur van het bouwhuis dat gaat grenzen aan de kloostermuur, qua architectuur passend zal zijn bij het historische karakter van het hoofdhuis.

Bezorgd ben ik over de toename van de verkeersdruk op de Engweg. In de ter inzage liggende stukken lees ik daar niets over. Ik verzoek u dan ook nader onderzoek te doen m.b.t. de te verwachten toename van de verkeersdruk en de daarmee gepaard gaande toenemende onveiligheid voor fietsers op deze fietsstraat en op basis daarvan maatregelen te nemen de verkeersveiligheid voor fietsers te waarborgen.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.48 Zienswijze 48 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 47)**Betreft**

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen
Impact natuurwaarden, type woningen en verkeersoverlast

Zienswijze

Op de website van de gemeente is het ontwerp-bestemmingsplan “Driebergen Buitengebied” (12-04-2018) bekendgemaakt. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-

bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. Nieuwbouw op locatie Kloosterlaantje 1

In de regels voor het bestemmingsplan is het volgende aangegeven over nieuwbouw op Kloosterlaantje 1: *In totaal worden op het landgoed 20 (zorg)woningen mogelijk gemaakt, deels in de monumentale of cultuurhistorische gebouwen en deels in een aantal verspreid over het landgoed te bouwen nieuwe gebouwen. Die nieuwe gebouwen komen in de op te knappen historische tuin van het landgoed te staan.*

Het verbaast mij dat de nieuwbouw in de historische tuin van het landgoed wordt gesitueerd omdat:

- een groot deel van de historische tuin onderdeel is van het Natuur Netwerk Nederland en de bebouwing in of direct langs dit gebied een storende factor voor de ecologische hoofdstructuur betekent. In paragraaf 5.1 wordt uitvoering ingegaan op het effect van het plan op de natuur. Er wordt aangegeven dat de bijgevoegde onderbouwing beperkt invloed heeft op de natuurwaarde omdat de carré bebouwing komt te vervallen. Deze bebouwing ligt echter niet in de historische tuin. En permanente bewoning betekent altijd licht en geluid.
- de bebouwing het noodzakelijk maakt dat een aparte autoroute door de historische tuin aangelegd wordt om de woningen te ontsluiten. Dit lijkt niet mij niet wenselijk in een historische tuin.

Als alternatief voor de locatie van de nieuwbouw kan ik mij voorstellen dat expliciet wordt opgenomen dat de nieuwbouw nabij of binnen het bestaande bouwblok wordt gerealiseerd, zodat de historische tuin een echte tuin wordt met ruimte voor natuur. Daarbij kan ik mij voorstellen dat de tuin opengesteld wordt voor publiek. Dit biedt tevens mogelijkheden om het landgoed te laten rangschikken onder de Natuurschoonwet 1928 zodat gebruik gemaakt kan worden van fiscale tegemoetkomingen. Deze wet is speciaal bedoeld om een landgoed makkelijker in stand te kunnen houden (lees: een financieel voordeel voor de huidige eigenaar van het landgoed).

2. Maximaal 1.500m² Kantoorbestemming als alternatief op locatie Kloosterlaantje 1

In het voorliggend bestemmingsplan wordt aangegeven dat medewerking wordt verleend aan het wijzigen van de bestemming van Kloosterlaantje 1 naar 'Wonen – B3' en de bestemming "Natuur". Daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat gebruik als kantoor mogelijk is als alternatieve invulling (waarbij minder woningen zijn toegestaan).

De ruimtelijke onderbouwing voor de kantoorfunctie is niet aanwezig. Ik lees dat voor de kantoorbestemming vooral onderzoek is gedaan naar de beleidsmogelijkheden van de gemeente en provincie. Wat volgens de onderzoekers maximaal 1.500m² is. Dat er ook daadwerkelijk behoefte is aan een kantoorfunctie op deze locatie lijkt mij sterk. De locatie is zeer beperkt bereikbaar en niet zichtbaar. Daarnaast worden in Driebergen bestaande kantoren omgebouwd naar woningen omdat dat er te weinig behoefte is aan kantoren. Het lijkt mij waardevol om kantoorfuncties binnen de gemeente te concentreren rond hoofdwegen en niet op moeilijk te bereiken en rustig gelegen gedeeltes die ontsloten worden via woonwijken. Daarnaast zal de kantoorfunctie de parkeerbehoefte en verkeersdruk laten toenemen, ver boven de huidige situatie wat de huidige Engweg als fietsstraat alleen maar gevaarlijker en drukker maakt. Zeer ongewenst wat mij betreft.

3. Woonbestemming op locatie Kloosterlaantje 1

In het bijgevoegde plan voor de locatie Kloosterlaantje 1 wordt aangegeven dat er maximaal 20 woningen worden gerealiseerd in de vorm van meergezinsappartementen en eengezinswoningen in de vrije huursector. Specifiek wordt het volgende aangegeven over sociale woningen: *“Realisatie van sociale woningen is niet doelmatig, omdat meer rood gerealiseerd zou moeten worden (sociale woningbouw levert immers minder op) of een verdere compartimente- ring van het hoofdhuis plaats zou vinden. “*

De argumentatie om geen sociale huurwoningen te realiseren lijkt slecht financieel van aard. En sluit niet aan bij de behoefte van de gemeente om ook de behoefte aan sociale huurwoningen in te vullen. Daarnaast staat in de Woonvisie 2013 dat er focus ligt op:

- het inzetten op doorstroming in de voorraad sociale woningen (huur en koop);
- meer betaalbare huur- en koopwoningen (ver)bouwen of beschikbaar stellen voor het middensegment;
- de inkomensgroepen van € 34.085,- tot € 50.000,- (de ‘scheefwoners’);
- levensloopbestendig wonen en wonen in combinatie met welzijn en/of zorg bevorderen in alle dorpen;
- klimaatbewust en duurzaam (ver)bouwen stimuleren.

Het plan voor Kloosterlaantje 1 lijkt vooral te zijn toegeschreven aan dure huurwoningen. Of dit zo is, en of dat gewenst is, lees ik niet in de documenten. Ik adviseer de gemeente om in het bestemmingsplan duidelijk op te nemen dat de woningen moeten passen in de focus van de gemeente waarbij de woningsegmentering, die voor alle nieuwbouw plannen wordt gevraagd, wordt toegepast. Ik zie niet waarom bij dit plan hiervan moet worden afgeweken.

4. Toename verkeersdrukke op Kloosterlaantje door bestemmingswijziging Kloosterlaantje 1

Het bestemmingsplan laat momenteel een invulling als maatschappelijke functie toe. In de onderbouwing van de bestemmingswijziging van Kloosterlaantje 1 naar wonen (en kantoor) wordt geconcludeerd dat ‘geen van de varianten zal voor meer verkeer zorgen dan in de huidige situatie al mogelijk is.’ Hierbij wordt voor de huidige situatie de gemiddelde verkeersdrukke van een ziekenhuis gehanteerd uit de CROW-publicatie 317. Een ziekenhuis lijkt mij totaal niet vergelijkbaar met de invulling van de huidige maatschappelijke functie van de locatie, te weten een al jaren grotendeels ongebruikt klooster.

Vergeleken met de huidige situatie zal de verkeersdrukke zeker toenemen op het Kloosterlaantje. Dit zal de huidige drukke en problemen op de Engweg niet ten goede komen en tevens biedt het Kloosterlaantje te weinig ruimte voor meer autoverkeer gecombineerd met de momenteel wandelende mensen, naar school fietsende ouders met jonge kinderen, paarden van de manege en huidige verkeer naar de manege. Een aanpassing van het straatpatroon op deze verschillende verkeersfuncties lijkt essentieel om gevaarlijke situaties te voorkomen op het Kloosterlaantje en de Engweg.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan “Driebergen Buitengebied”. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door voor locatie Kloosterlaantje 1 de volgende zaken aan te passen: 1) geen nieuwbouw in de historische tuin wordt toegestaan, 2) de bestemming kantoor niet op te nemen, 3) bij de woonbestemming expliciet randvoorwaarde voor de woningen op te nemen conform de gemeentelijke woonvisie,

zoals aantal betaalbare huurwoningen voor middeninkomens 4) het aantal parkeerplaatsen te beperken en het kloosterlaantje veiliger te maken voor voetgangers.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.49 Zienswijze 49 - Kloosterlaantje 1 (indiener: Engweg 42)

Betreft

Kloosterlaantje 1, Driebergen-Rijsenburg – landgoed Broekbergen
Verkeersoverlast, geluidshinder, parkeerplaatsen en geurcirkels

Zienswijze

hierbij zend ik u mijn zienswijze met betrekking tot het Ontwerp Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied. Met name richt ik mij op de grote bouwplannen van mijn naaste buurman, de eigenaar van Broekbergen op Kloosterlaantje 1.

1 - Verkeersbewegingen.

In hoofdstuk 4.4 van het Ontwerp Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied schrijft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna: het college):

Functieverandering

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven, ofwel een ander soort (horeca) bedrijf heeft tot doel van geval tot geval te kunnen beoordelen of en in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Als algemene randvoorwaarden gelden hierbij:

- *De omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd, bijvoorbeeld uit het oogpunt van geurhindercontouren;*
- *Geen toename aan bebouwing;*
- *Geen toename van de verkeersaantrekkende werking.*

Hier is sprake van een vergelijkbare functieverandering.

Op 4 respectievelijk 17 maart 2011 hebben bewoners van de Engweg bezwaar gemaakt tegen de toen verleende bouwvergunning voor het hoofdgebouw van Broekbergen, onder meer vanwege de verwachte toename in verkeersbewegingen.

In haar verweerschrift voor de commissie bezwaarschriften stelde het college destijds (pag. 3,

punt 2):

De verkeersbewegingen waarvoor gevreesd wordt, treden volgens bezwaarden op omdat de aanvrager een appartementencomplex wil realiseren op het perceel Kloosterlaantje 1. Om een appartementencomplex te realiseren op dit terrein moet eerst een bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd om dit mogelijk te maken. Eerst dan treden pas de door bezwaarden verwachte verkeersbewegingen op.

Nu het college dus zelf verwacht dat er sprake zal zijn van een toename in verkeersbewegingen en deze toename nog veel groter zal zijn dan de bewoners van de Engweg reeds vreesden in 2011 is een nader onderzoek hierna noodzakelijk, mede omdat de Engweg inmiddels versmald is en een fietsweg is geworden.

2 - Geluidhinder.

Op pagina 59 van de Ruimtelijke Onderbouwing (hierna: RO) wordt aangaande mogelijke geluidshinder vermeld:

De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient formeel akoestisch onderzoek plaats te vinden. Gelet op het feit dat de te realiseren woningen achter de kloostermuur worden gerealiseerd en dat het een weg betreft met een zeer geringe verkeersintensiteit kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

De bestaande woningen langs het Kloosterlaantje liggen echter niet achter de muren. Verder zal de verkeersintensiteit aanmerkelijk toenemen, niet alleen op het Kloosterlaantje maar ook op de Engweg.

Nader (akoestisch) onderzoek is dan ook zeker gewenst.

3 - Benodigde parkeerplaatsen.

Op pagina 57 RO wordt vermeld dat er 34 parkeerplaatsen buiten de tuilmuren beschikbaar zijn, waaronder 10 parkeerplaatsen bij de kapelzaal. Deze laatste 10 parkeerplaatsen mogen echter niet meegerekend worden nu de Raad van State heeft bepaald dat ook dit gedeelte van het Kloosterlaantje een openbare weg is in de zin van de Wegenwet (ECLI:NL:RVS:2013:1063). Daarbij komt dat de berekening alleen is gebaseerd op kantoorruimtes zonder baliefunctie. Bij kantoren met baliefunctie gaat de CROW-norm omhoog naar 3,8 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent volgens de CROW-norm dat er maximaal bij kantoorruimte zonder baliefunctie op werkdagen $2,8 \times 15 = 42$ en bij kantoorruimte met baliefunctie op de werkdagen $3,8 \times 15 = 57$ parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn dan nog niet eens meegeteld, zodat er een groot aantal plaatsen binnen de tuilmuren gerealiseerd moeten worden. Daarvoor zullen de tuinen opgeofferd moeten worden want binnen de NNN zone mogen deze niet gerealiseerd worden.

Verder moet worden opgemerkt dat de CROW-norm is gebaseerd op gemiddelden voor het buitengebied. In het geval van het Kloosterlaantje kunnen de kantoorlocaties niet met het openbaar vervoer bereikt worden; de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op de hoofdstraat bij het IVA gebouw. Dit leidt er ongetwijfeld toe dat er aanzienlijk meer parkeerplaatsen nodig zullen zijn, die niet binnen de muren gerealiseerd kunnen worden.

Dit zal leiden tot grote verkeersoverlast op het smalle Kloosterlaantje. De in bedrijf zijnde boerderij op Engweg 42, direct naast het te realiseren complex, wordt regelmatig door grote

vrachtwagens bezocht die daar hun lading moeten lossen dan wel laden. Als de medewerkers van de kantoren in de buurt van de boerderij in de bermen gaan parkeren zal dit grote ongemakken gaan veroorzaken en komt de verkeersveiligheid in het gedrang.

4 - Verstedelijking.

Door de zo grootschalige bouw dreigt het gevaar van verstedelijking, waarbij in het uiterste geval de grens van de bebouwde kom de boerderij op Engweg 42 zal naderen. Nu ligt de grens van geurcirkels op 50 m, wat geen probleem is, doch op het moment dat Kloosterlaantje 1 tot de bebouwde kom gaat behoren wordt niet langer aan geldende norm van 100 m minimale afstand voldaan.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de ontwikkelingen en uw besluiten.

Gemeentelijke reactie

Zie Algemene beantwoording 2

Ontwikkelingen landgoed Broekbergen.

Conclusie

Voor deze locatie kiezen we er nu voor om een afzonderlijk bestemmingsplantraject te doorlopen. Gevolg is dat de locatie landgoed Broekbergen verwijderd is uit het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied.

4.50 Zienswijze 50 – Kloosterlaantje 1A

Betreft

Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg
Bestemmingswijziging naar 'Wonen'

Zienswijze

Op 13 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna; college) besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' (hierna; bestemmingsplan) ter inzage te leggen. Identificatienummer ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Namens ..., wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg stuur ik u hierbij een zienswijze.

... is eigenaar en bewoner van het perceel en de woning op het perceel Kloosterlaantje 1-A, te Driebergen-Rijsenburg, en dus als zodanig direct belanghebbende.

Allereerst merk ik op dat het voorontwerpbestemmingsplan bijna 2,5 jaar geleden ter inzage is gelegd. Nu komt het college pas met een ontwerpbestemmingsplan. In de (te) lange periode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan heeft het college de (voorgenomen) bestemming van het perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg ingrijpend gewijzigd.

1

Ik wil hierbij uitdrukkelijk mijn ongenoegen uitspreken dat dit zonder enige vorm van overleg met betrokkenen is gedaan. Dit getuigt niet van een goed bestuur, en zelfs van onbehoorlijk bestuur.

In het voorontwerpbestemmingsplan had de woning op het perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg de bestemming 'wonen'. Omdat op de plankaart de locatie van de woning niet geheel juist was ingetekend, is toen een zienswijze ingediend naar aanleiding van voornoemd voorontwerpbestemmingsplan. Hierover is dus bijna 2,5 jaar niets vernomen van het college. In het nu ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan heeft de onderhavige woning niet meer de bestemming 'wonen' maar is deze gewijzigd in 'Agrarische met waarden' met de aanduiding 'bomenteelt'.

De hiervoor genoemde zienswijze is door het college genummerd "32". Als reactie op deze zienswijze heeft het college in haar "Nota inspraak" verwoord dat aan het perceel abusievelijk de bestemming "Wonen" is toegekend. Hiertoe is, volgens de "Nota inspraak", in het kader van de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan geen verzoek toe ingediend. Dit is feitelijk juist. Een verzoek was echter niet nodig nu in het voorontwerpbestemmingsplan al de bestemming 'Wonen' was toegekend.

2

Bij deze verzoek ik alsnog om toekenning van de bestemming 'Wonen' aan het perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg. De reden hiervoor is een voorgenomen beëindiging van de boomkwekerij. Een en ander is niet meer economisch rendabel. Om tot een passende herbestemming te komen verzoek ik u daarom de bestemming 'Wonen' voor een gedeelte van mijn perceel, zoals aangegeven op bijgevoegde kaart. Op dit deel van het perceel is de bestaande bebouwing gesitueerd.

Ik merk op dat het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan een zogenaamd conserverend bestemmingplan is. Het opnemen van de bestemming 'Wonen' is in overeenstemming met de huidige situatie. Een eventuele ruimtelijke onderbouwing kan, naar mijn mening, (zeer) beperkt van omvang zijn, nu er geen sprake is van ruimtelijk inbreuken, zoals versterking van het buitengebied. Mogelijk zijn er enkele 'formele' aspecten zoals afstand agrarisch bedrijf enz. Graag verneem ik van u of een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is, en op welke aspecten deze eventuele ruimtelijke onderbouwing betrekking moet hebben. Na uw reactie zal ik, zo nodig, deze zienswijze aanvullen met een ruimtelijke onderbouwing.

Ik ben uiteraard altijd bereid om mijn zienswijze toe te lichten en ben beschikbaar voor nader overleg.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van het verdere vervolg van de voorbereiding van de plannen en de uiteindelijk plannen.

Bijgevoegd is een schriftelijke machtiging. Ik verzoek u om correspondentie naar mijn adres te sturen.

Gemeentelijke reactie

1. Over het bestemmingsvlak en bouwvlak is nog afzonderlijk overleg met u gevoerd.
2. Een kwekerij dient als agrarische activiteit te worden aangemerkt. Nu sprake is van bedrijfsbeëindiging van de kwekerij kan de bestemming 'Wonen' weer opgenomen worden. Het agrarisch bouwvlak verwijderen wij. Het bestemmingsvlak 'Wonen' zal ongeveer de

oppervlakte hebben van de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. De situering hiervan wijkt echter wel af. Tevens nemen we conform de systematiek van dit bestemmingsplan een bouwvlak op waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is met aan elke zijde, behalve de voorgevel, 5 meter eventuele uitbreidingsruimte.

Op uw verzoek vindt u hieronder het nieuwe bestemmings- en bouwvlak ingetekend met het vigerende plan als ondergrond.



Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding verwijderen wij het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 1';
- In artikel 3.1 van de regels verwijderen wij de tekst : '*uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bometeelt 3' uitsluitend de kwekerij van heesters is toegestaan*';
- Op de verbeelding tekenen wij het bestemmingsvlak 'Wonen' in qua oppervlakte overeenkomstig voorgestelde tekening met inbegrip van het bijgebouw;
- Op de verbeelding nemen wij een bouwvlak op waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is;
- Op de verbeelding passen wij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie' zodanig aan dat deze op de bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing is;
- Op de verbeelding passen wij de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - open landschap' zodanig aan dat deze op de bestemming 'Agrarisch met waarden' van toepassing is.

4.51 Zienswijze 51 – Kloosterlaantje 1A

Betreft

Kloosterlaantje 1A, Driebergen-Rijsenburg
Bouwvlakken toevoegen

Zienswijze

Op 13 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna; college) besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen buitengebied' (hierna; bestemmingsplan) ter inzage te leggen. Identificatienummer ontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-ON01.

Namens ..., wonende Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg stuur ik u hierbij een zienswijze.

... is eigenaar en bewoner van het perceel en de woning op het perceel Kloosterlaantje 1-A, te Driebergen-Rijsenburg, en dus als zodanig direct belanghebbende.

Allereerst merk ik op dat ik separaat een zienswijze (zie zienswijze 50, red.) heb ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het deel het perceel waarop thans een woning is gesitueerd.

Met deze zienswijze verzoek ik u om een verdere herbestemming van het perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg. De gevestigde boomkwekerij is niet meer rendabel. Om tot een economisch rendabele exploitatie van het perceel te komen verzoek ik u om vier (4) nieuwe bouwvlakken (naast de al aanwezige woning) voor de bouw van woningen in de vrije sector.

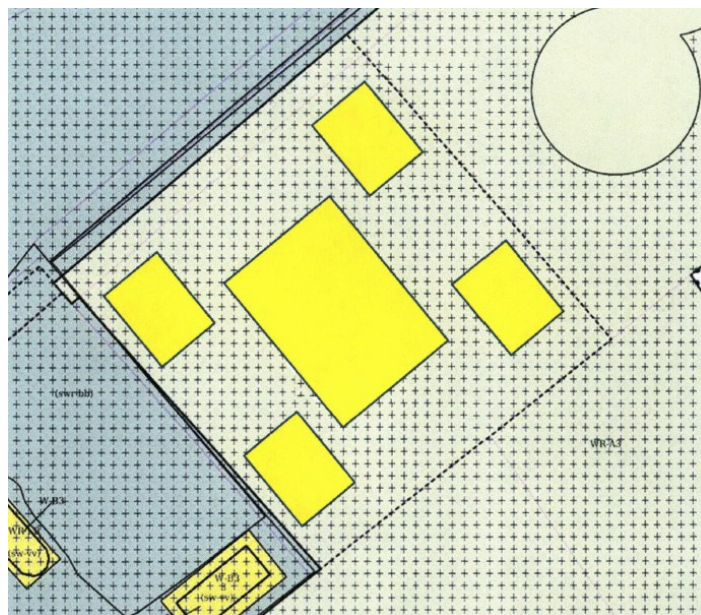
Het college heeft, volgens het ontwerpbestemmingsplan voor het naast het perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg gelegen kloostercomplex, Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg, besloten tot herbestemming. De bestemming van de binnen de kloostermuur gelegen kloostertuin, welke kleiner is dan het perceel Kloosterlaantje 1-A, is de bestemming gewijzigd en is het voornemen om het realiseren van 20 vrije sectorwoningen of 12 vrije sectorwoningen en 1.500 m² kantoorruimte toe te staan. Met deze herbestemming geeft het college aan dat dit kennelijk niet strijdig is met cultuurhistorische waarden en natuurwaarden van dit perceel en de omgeving. Uitgaande dat er geen sprake is van willekeur verzoek ik om 'bouwvlakken' voor het bouwen van woningen in de vrije sector op het perceel Kloosterlaantje 1-A te Driebergen-Rijsenburg.

Op bijgaande kaart zijn, naast de al aanwezige woning 'in het midden' de vier (4) bouwvlakken ingetekend. Hoewel het voor de hand ligt om u te verzoeken om nog meer bouwvlakken, hechten wij ook waarde aan de landschappelijke omgeving en de aanwezige natuurwaarden. Deze willen wij behouden, waardoor wij het verzoek om bouwvlakken beperken tot vier (4). Het is de bedoeling om van/naar de woningen een toegangsweg te realiseren. Over de definitieve intekening van de bouwvlakken met de situering en grensbepaling voeren wij nog graag even overleg met u. Mocht u nog een nadere ruimtelijke onderbouwing willen ontvangen, dan hoor ik dit graag van u. Graag verneem ik van u op welke aspecten een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.

Ik ben uiteraard altijd bereid om mijn zienswijze toe te lichten en ben beschikbaar voor nader overleg.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van het verdere vervolg van de voorbereiding van de plannen en de uiteindelijk plannen.

Bijgevoegd is een schriftelijke machtiging. Ik verzoek u om correspondentie naar mijn adres te sturen.



Gemeentelijke reactie

Aan het toestaan van vier extra woningen kan om een aantal redenen geen medewerking worden verleend. De locatie ligt buiten de rode contour zoals die door de provincie Utrecht is vastgesteld. Extra woningbouw buiten de rode contour is alleen mogelijk in bijzondere gevallen zoals de Ruimte voor Ruimte-regeling, waar bij beëindiging van een agrarisch bedrijf en sloop van tenminste 1000 m² aan voormalige agrarische gebouwen er één extra woning kan worden gebouwd. Er is weliswaar sprake van bedrijfsbeëindiging, maar er zijn geen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die voor sloop in aanmerking komen, waardoor er geen sprake is van ontstening van het buitengebied, hetgeen een belangrijke doelstelling is van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Een vergelijking met landgoed Broekbergen gaat niet op. Voor landgoederen en buitenplaatsen is afzonderlijk gemeentelijk- en provinciaal beleid vastgesteld, met als belangrijk doel de instandhouding van de landgoederen in deze gemeente. Hierover is al afzonderlijk overleg met u gevoerd.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet aanpassing van het bestemmingsplan.

4.52 Zienswijze 52 – Kloosterlaantje 1A, 2 en 3 (indiener: Kloosterlaantje 1)

Betreft

Kloosterlaantje 1A, 2 en 3, Driebergen-Rijsenburg
Toekennen woonbestemming

Zienswijze

... (hierna: "..."), wonende aan Kloosterlaantje 1 te Driebergen, kan zich niet vinden in het toekennen van een woonbestemming aan Kloosterlaantje 2. Onder verwijzing naar de historische

samenhang van Kloosterlaantje 1 en 2 wordt in de toelichting op het OBP verdedigd dat het toekennen van de woonbestemming een logische stap is. Feit is echter dat het gebouw in geen enkel opzicht nog een binding heeft met de buitenplaats. Historisch gezien heeft het gebouw er alleen als dienstwoning kunnen staan in functionele samenhang met het voormalig klooster en is het lange tijd onbewoonbaar geweest. Nu er sinds jaar en dag geen sprake meer is van een dergelijke samenhang zou het eerder in de rede liggen de woonbestemming aan het gebouw te onthouden. Ook een verwijzing naar het gemeentelijk beleid inzake buitenplaatsen en landgoederen kan niet gevolgd worden. Het gebouw Kloosterlaantje 2 is immers geen onderdeel van de buitenplaats Broekbergen. De buitengrenzen van deze buitenplaats worden ter plaatse bepaald door de monumentale tuinmuur die de buitenplaats omringd, zo blijkt ook uit diverse beschrijvingen van de buitenplaats. Kloosterlaantje 2 ligt buiten de muren van het complex. Uit de toelichting op het OBP (pagina 113) blijkt dat de ratio van het toekennen of uitbreiden van de woonbestemming van een buitenplaats hoofdzakelijk is gelegen in de noodzaak van het kunnen opbrengen van de onderhoudskosten. In de toelichting op het OBP staat hierover letterlijk (onderstreping ...):

“Een steeds groter wordend probleem voor de buitenplaatsen en landgoederen is het in stand houden van de gronden en gebouwen, mede gezien de hoge onderhoudskosten.

Daarbij komt dat in de huidige situatie vaak de (planologische) ruimte ontbreekt om extra activiteiten te kunnen ontplooien, terwijl er gelden mee kunnen worden gegenereerd om de buitenplaats of het landgoed in stand te houden. Vanuit die optiek moet het bestemmingsplan (planologische) ruimte bieden om nieuwe initiatieven (verder) te kunnen ontplooien op de buitenplaats of het landgoed. Maar, doordat de buitenplaatsen en landgoederen veelal gelegen zijn in gebieden binnen de groene contour, is het bieden van ontwikkelingsruimte niet zonder meer mogelijk. Alleen onder voorwaarden kan het plan deze toestaan, zij het nog in beperkte mate. Daarnaast vraagt de ligging in, of nabij de EHS in de meeste gevallen juist om een zo veel mogelijk strakke begrenzing van het terrein en de bestaande bebouwing.

Gewenst is wel dat de functie van de gebouwen op het landgoed onder voorwaarden gewijzigd kan worden, in bijvoorbeeld maatschappelijke voorziening, kantoor, recreatieve voorziening of kleinschalige horeca. Dit is een verruiming van het beleid ten opzichte van de huidige situatie. Deze verruiming van de economische mogelijkheden stelt de eigenaren van buitenplaatsen en landgoederen in staat nieuwe of extra middelen (‘Nieuwe economische dragers’ genoemd) te verkrijgen, die noodzakelijk zijn ten behoeve van het in stand houden van het landgoed of de buitenplaats. Hierbij dienen als vanzelfsprekend de cultuurhistorische waarden van het landgoed behouden te worden”.

In dat licht bezien is het volstrekt logisch dat voor een buitenplaats/landgoed wel ‘nieuwe economische dragers’ worden gezocht, want deze zijn noodzakelijk voor het in stand houden van (de cultuurhistorische waarden) van het landgoed of de buitenplaats, maar dat deze verruiming niet wordt toegestaan ten aanzien van gebouwen die buiten de buitenplaats liggen en daar dus ook geen deel van uitmaken. De waardevermeerdering van Kloosterlaantje 2 die samenhangt met de wijziging van “maatschappelijke voorziening” naar de bestemming Wonen-B1, zal namelijk op geen enkele wijze worden aangewend om buitenplaats Broekbergen te onderhouden of te conserveren. De eigenaressen van Kloosterlaantje 2 en 3 doen er juist alles aan om de door de gemeente voorgestane ontwikkeling van de buitenplaats (en daarmee het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden) te frustreren door o.a. vele Wobverzoeken, bezwaar-, beroepen handhavingsprocedures die ook de gemeente veel tijd en geld kosten.

2

Ook merkt ... op dat uit het OBP blijkt dat Kloosterlaantje 3 de bestemming “maatschappelijk” met functieaanduiding “zorgwoning” krijgt. Kloosterlaantje 3 is thans sinds enkele jaren illegaal in gebruik als woning. De functie van dit gebouw is schuur bij de oorspronkelijke dienstwoning Kloosterlaantje 2. Uit de definitiebepaling 1.116 van het OBP blijkt dat een zorgwoning “functioneel ingericht dient te zijn op het bieden van zorg”. Uit niets is gebleken dat dat bij Kloosterlaantje 3 daadwerkelijk het geval is. ... vreest dat de illegale bewoning gewoon voortgezet zal worden en de woning derhalve feitelijk als bestemming “wonen - B1” krijgt hoewel dat uitdrukkelijk niet de bedoeling van de planwetgever is. Verder merkt ... op dat het hier een in het buitengebied gelegen, geïsoleerde bestemming “zorgwoning” betreft. De behoefte aan een zorgwoning met slechts ruimte voor één gezin, juist op deze locatie, is in het OBP op geen enkele wijze onderbouwd en wordt door ... bestreden. Het komt ... voor dat Kloosterlaantje 3 de bestemming tijdelijke mantelzorgwoning behoort te krijgen in relatie tot Kloosterlaantje 2, gedurende het leven van en het feitelijk bewonen van Kloosterlaantje 2 door ...

Indien ... niet langer woonachtig is op Kloosterlaantje 2 of 3, dan dient de mantelzorgwoning Kloosterlaantje 3 weer de oorspronkelijke bestemming van bijgebouw bij Kloosterlaantje 2 te krijgen. Dit voorstel doet recht aan de huidige situatie en komt volgens ... beter overeen met de bedoelingen van de planwetgever.

3

Kloosterlaantje 1A ten slotte betreft een boomkwekerij met een relatief geringe oppervlakte waar enige jaren geleden na veel maatschappelijke weerstand een bedrijfswoning op is gerealiseerd. Afgaande op planvoorschrift 3.1 sub c is het toegestaan hier een bedrijfswoning te bouwen en (tegelijktijd) een woning ten behoeve van mantelzorg. Derhalve 2 woningen op één relatief klein agrarisch boomkwekerij-perceel. Ook gezien het intensieve gebruik van bestrijdingsmiddelen op boomkwekerijen dient men uiterst terughoudend te zijn met bewoning van boomkwekerijen. Waarom dit een goede ruimtelijke ontwikkeling is, blijkt niet uit het OBP omdat het dan wel erg aantrekkelijk wordt een boomkwekerij te beginnen om vervolgens woningen in het buitengebied te kunnen realiseren. Tevens blijkt dat deze bedrijfswoning door de eigenaren wordt gebruikt om de herontwikkeling van de aangrenzende buitenplaats Broekbergen zoveel mogelijk te frustreren en wordt de gemeente op hoge kosten gejaagd door vele Wob-verzoeken en bezwaar- en beroepprocedures.

... is van mening dat dit geen goede ruimtelijke ontwikkeling is.

Gemeentelijke reactie

1. Voor de locatie Kloosterlaantje 2 zijn wij van oordeel dat een woonbestemming de best passende bestemming is. Het college heeft hier op 2 april 2013 het besluit over genomen dat vervolgens is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Dit volgen wij. We nemen hier wel een bouwvlak op en op de rest van het bestemmingsvlak de aanduiding ‘landschapswaarden’, zodat verdere verstening wordt voorkomen. Reden hiervoor is dat we ter plaatse de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (hier: open landschap en het feit dat het ooit onderdeel was van het landgoed) willen beschermen en behouden. Een grote hoeveelheid erfbouw zou afbreuk doen aan deze context en achten wij dus ruimtelijk niet wenselijk.
2. Voor de locatie Kloosterlaantje 3 is besloten om een woonbestemming toe te kennen, waarbij door de aanduiding ‘landschapswaarden’ ook geen verdere verstening wordt toegestaan. Wij verwijzen in dit verband naar de beantwoording van zienswijze nr. 53. De woning Kloosterlaantje 2 is gelegen op een afstand van circa 120 meter van het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf. Kloosterlaantje 3 ligt op grotere afstand. Het wijzigen van de

bestemming naar 'Wonen – B1' heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor het agrarisch bedrijf. Ook vanuit andere milieu-planologische aspecten zijn er geen negatieve gevolgen. Aangezien het bebouwd oppervlak niet toe neemt, de panden niet zijn aangemerkt als (gemeentelijk) monument en het slechts de omzetting van twee bestaande gebouwen naar twee vrijstaande woningen betreft, zijn de milieu-planologische aspecten zoals waterberging, archeologie, cultuurhistorie, luchtkwaliteit en geluid niet van toepassing. Evenmin zijn de woningen gelegen in een geluidscontour. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening.

3. Voor de locatie Kloosterlaantje 1A is naar aanleiding van een zienswijze besloten om de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduiding 'bomenteelt 1' grotendeels te wijzigen in een woonbestemming. Wij wijzen in dit verband naar de beantwoording van zienswijze nr. 50.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet, maar let gelet op de beantwoording in zienswijze nr. 53 en nr. 50 wijzigen wij de locaties Kloosterlaantje 1A grotendeels in een woonbestemming en de locatie Kloosterlaantje 2 en 3 geheel in een woonbestemming met de aanduiding 'landschapswaarden' en een functieaanduiding 'opslag' op beide schuurtjes.

4.53 Zienswijze 53 – Kloosterlaantje 3

Betreft

Kloosterlaantje 3, Driebergen-Rijsenburg

Verzoek woonbestemming Kloosterlaantje 3

Zienswijze

In het huidige bestemmingsplan Driebergen buitengebied zoals vastgesteld in 2004 heeft het terrein van het voormalige klooster Area Pacis de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". In 1996, na de verkoop van het klooster door de zusters Benedictinessen aan Daidalos B.V. werden de percelen Kloosterlaantje 2 en 3 afgesplitst van het terrein van Kloosterlaantje 1, het voormalige klooster nu weer Broekbergen genaamd, maar bleef de bestemming Maatschappelijke voorzieningen" op het gehele terrein (Kloosterlaantje 1,2 en 3) van toepassing.

Reeds bij brief van 11 februari 2009 is aan de eigenaresse van Kloosterlaantje 2 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna: college) toegezegd dat de bestemming voor haar perceel zou worden omgezet van "Maatschappelijke voorzieningen" naar "Wonen" bij de eerstkomende herziening van het bestemmingsplan.

In het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied wordt nu het gehele terrein van het voormalige klooster Area Pacis omgezet naar de bestemming "Wonen", met uitzondering van het perceel Kloosterlaantje 3, ongeveer 6000 vierkante meter groot, waarop de huidige bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" van toepassing blijft en het pand nader wordt aangeduid als "Zorgwoning", hetgeen het niet is noch ooit is geweest. De eerste twee zinnen van het ontwerp bestemmingsplan Driebergen buitengebied (hierna: OBDB) van hoofdstuk 1.3 "Planningsopgave" luiden:

Het bestemmingsplan Driebergen Buitengebied is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Een conserverend bestemmingsplan betekent dat het plan een actuele planologische regeling van de bestaande situatie bevat.

In de begrippen behorende bij het OBDB is onder 1.116 "Zorgwoning" de volgende omschrijving opgenomen:

een woning, complex van ruimten, functioneel ingericht op het bieden van zorg, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens voor hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, al dan niet door middel van gemeenschappelijke voorzieningen en kantoor, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs).

Kloosterlaantje 3 is niet functioneel ingericht op het bieden van zorg, het is ingericht als woning. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom en onlogisch dat er aan Kloosterlaantje 3 een bestemming wordt gegeven die het niet heeft noch ooit heeft gehad.

In de regels behorende bij het OBDB is onder 8 - Maatschappelijk onder artikel 8.1 sub c Bestemmingsomschrijving de volgende definitie opgenomen:

*De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' uitsluitend zorgwoningen met daarbij behorende gemeenschappelijke en of maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van de zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte en een centrale keuken;*

Kloosterlaantje 3 is niet functioneel ingericht op het bieden van zorg, heeft geen gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van een zorgverlenende functie, waaronder een ontmoetingsruimte en een centrale keuken. Kloosterlaantje 3 is ingericht als woning. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom en volkomen onlogisch dat er aan Kloosterlaantje 3 een bestemming wordt gegeven die het niet heeft noch ooit heeft gehad. Kloosterlaantje 3 is begin vorige eeuw gebouwd als bijgebouw van het klooster en niet als bijgebouw voor Kloosterlaantje 2 zoals het college stelt. Daarop duidt het kleine poortje in de kloostermuur pal tegenover het pand Kloosterlaantje 3, zodat men dit pand rechtstreeks vanuit de kloostertuin kon bereiken. Totdat moment beschikte het klooster over geen enkel bijgebouw. De woning op Kloosterlaantje 2 had al in de tweede helft van de negentiende eeuw geen bestaansrecht meer als boerderij wat onder meer blijkt uit het gegeven dat bij de verkoop van Broekbergen op 17 februari 1878 over en weer een erfdienstbaarheid wordt gevestigd over de eerste 60 meter, respectievelijk het andere deel van het Broekbergerpad om de eigenaar van de achtergelegen landerijen in staat te stellen zijn bezit te bereiken, alsmede om het klooster vanaf de Langbroekerwetering te ontsluiten.

Bij brief van 1 mei 2009 en, met aanvullende informatie over de bewoningsgeschiedenis, nogmaals bij brief van 16 oktober 2009 is er bij het college een principeverzoek ingediend om de bestemming van Kloosterlaantje 3 te wijzigen naar "Wonen".

Kloosterlaantje 3 heeft een bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot 1968. Dit is bij het college bekend zoals onder meer blijkt uit het verweerschrift van het college bij de zitting van de commissie bezwaarschriften kamer bouwen en wonen op 13 april 2010, waar het college onder paragraaf "ad bezwaar 6 - illegale bewoning" onder meer schrijft:

"Het bijbehorende bijgebouw (= Kloosterlaantje 3) wordt sinds 1968 voor woondoeleinden gebruikt."

In een ambtelijk memo van 7 december 2012 schrijft het Projectteam Broekbergen e.o. over Kloosterlaantje 3:

"Geen bezwaren tegen gebruik als woning"

Ook de provincie had op dat moment reeds aangegeven, zo blijkt uit een Wob verzoek, geen bezwaren tegen de omzetting van de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" naar de bestemming "Wonen" te hebben.

Deze informatie is op 20 januari 2016, met overlegging van bewijsstukken, nog eens persoonlijk besproken met wethouder Boonzaaijer die in dat gesprek heeft toegezegd te zullen kijken naar de mogelijkheden om de bestemming "Wonen" te kunnen toepassen.

Het college heeft zich vanaf 2009 op het standpunt gesteld dat men versterking van het buitengebied wenste tegen te gaan. Nu zij echter de eigenaar van het perceel Kloosterlaantje 1, dat ongeveer 2 ha groot is, toestaat om maar liefst 20 woningen of ten dele kantoren te realiseren verspreid over vijf panden en dit zogenaamd met het doel de "buitenplaats" (tussen aanhalingstekens, want veel buitenplaats zal er niet over blijven) in stand te houden kan men het eerder ingenomen standpunt dat men versterking wenst tegen te gaan, daar waar het een pand betreft dat al een halve eeuw wordt bewoond, moeilijk volhouden.

Onder de boven geschetste omstandigheden is het dan ook onbegrijpelijk en onjuist dat alleen voor deze woning de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" in stand wordt gehouden.

Verder ligt de dichtstbijzijnde boerderij op een afstand van ongeveer 150 meter, zodat er ook op dat punt geen hindernissen bestaan met betrekking tot de functie "Wonen".

Ik verzoek u dan ook bij de vaststelling van het bestemmingsplan Driebergen buitengebied aan dit perceel de bestemming "Wonen" toe te kennen.

Tevens verzoek ik u mij op de hoogte te houden van uw verdere actie aangaande mijn woning.

Aanvulling (ontvangen 3 december 2019)

Als gemachtigde van ..., wonende Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op 18 mei 2018 heb ik u een zienswijze toegezonden op het ontwerpbestemmingsplan Driebergen buitengebied. Deze zienswijze had betrekking op Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg. Recent werd ik geconfronteerd met onduidelijkheden over de gewenste herbestemming van Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg.

Hierom zend ik u namens ... een aanvullende zienswijze met betrekking tot haar woning gelegen op het perceel Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg.

Op het perceel rust, volgens het vigerende bestemmingsplan zoals op 16 september 2004 vastgesteld, de bestemming 'Maatschappelijk voorziening' en de doeleindenomschrijving 'wonen, gezondheidszorg, therapie, tijdelijk nachtverblijf'³⁴. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State³⁵ is geoordeeld dat de planwetgever in 2004 het

³⁴ Artikel 13 Maatschappelijke voorzieningen in het vigerende bestemmingsplan Driebergen buitengebied

³⁵ Betreft uitspraak Raad van State van 29 augustus 2012 waarin een door ... gevraagde en door het college verstrekte bouwvergunning voor 7 appartementen is vernietigd wegens strijdigheid met het

bestaande gebruik heeft willen regelen in het vigerende bestemmingsplan. Reeds vanaf medio 1998 was de woning op Kloosterlaantje 3³⁶ in gebruik als woning door ... welke destijds werkzaam was voor het in het kloostercomplex op Kloosterlaantje 1 gevestigde herstellingsoord/burn-outcentrum Daidalos. Het wonen van ... was dus in overeenstemming met de doeleindenomschrijving genoemd in artikel 13 van het vigerende bestemmingsplan, en hierdoor in overeenstemming met de bestemming 'Maatschappelijke voorziening'.

In 2008 is het kloostercomplex gevestigd op Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg verkocht. Hierdoor is de organisatorische verbondenheid tussen Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg met Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg vervallen. Hierom is een herbestemming voor Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg noodzakelijk. Het is gewenst, zo niet noodzakelijk, deze herbestemming nu in het voorliggende bestemmingsplan te regelen.

In het huidige ontwerpbestemmingsplan heeft Kloosterlaantje 3 de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' en de nadere aanduiding 'Zorgwoning' gekregen. In mijn zienswijze van 18 mei 2018 heb ik reeds geschreven deze nieuwe bestemming onbegrijpelijk en onjuist te vinden. Ik heb verzocht, gezien onder meer de huidige bestemming (wonen ten dienste van 'Maatschappelijke voorzieningen'), de bewoninggeschiedenis vanaf 1968 en het huidige gebruik in het voorliggende bestemmingsplan Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg de bestemming 'Wonen' te geven.

In een recente procedure waarin het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (hierna: het college) als procespartij (verweerder) optrad heeft zij in haar verweerschrift geschreven dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorziening' en 'Zorgwoning' beruiste op een omissie en dat in het bestemmingsplan zoals dat aan uw raad zal worden aangeboden Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg de bestemming 'Wonen' zou krijgen. Ook op de zitting bij de bestuursrechter bij de rechtbank te Utrecht hebben de gemachtigden van het college bevestigd dat er sprake is van een omissie, dat dit hersteld zal worden en dat in het bestemmingsplan zoals aan de gemeenteraad zal worden aangeboden Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg de bestemming 'Wonen' krijgt.

Tijdens de zitting werd niet geheel duidelijk wat de rol van het college op dat moment was, omdat het bestemmingsplan de ambtelijke voorbereiding nog niet geheel doorlopen had en dus ook nog niet was aangeboden aan het college ter aanbieding aan uw raad.

Gezien het feit dat het college de procespartij (verweerder) was in de procedure vertrouw ik erop dat de standpunten in het verweerschrift en ook de standpunten van de gemachtigden van het college op de zitting bij de bestuursrechter bij de rechtbank te Utrecht de standpunten van het college zijn. Recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigt dat men op dergelijke uitspraken mag en kan vertrouwen³⁷.

bestemmingsplan. ECLI:NL:RVS:2012:BX5988

³⁶ Kloosterlaantje 3 staat niet afzonderlijk genoemd in artikel 13 van het vigerende bestemmingsplan Driebergen buitengebied. De reden hiervoor is dat in 2004 Kloosterlaantje 3 nog geen zelfstandig huisnummer had

³⁷ Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019. ECLI:NL:RVS:2019:1964

Groot was mijn verbijstering dat het college, naar aanleiding van een handhavingsverzoek van ..., eigenaar van Kloosterlaantje 1 te Driebergen-Rijsenburg, zich later op het standpunt stelde dat de (voorgestelde) bestemming 'Zorgwoning' wordt. Daarop heeft ... het college meteen een verzoek tot ontruiming van Kloosterlaantje 3 gedaan omdat deze ook nu niet als zorgwoning in gebruik is. Dit verzoek mist iedere rechtsgrond en past in het patroon van de omgang van ... met al zijn burens.

Tot op heden heb ik geen motivering van het college vernomen waarom er nu ineens geen sprake is van een omissie en het door hen ingenomen standpunt bij de rechtbank Utrecht is herzien. Daardoor zou Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg de bestemming 'Zorgwoning' krijgen in het aan u aan te bieden bestemmingsplan Driebergen buitengebied. Nu de onderliggende feiten en omstandigheden niet zijn gewijzigd is er geen enkele reden voor het college om een ander standpunt in te nemen. Dit knelt des te meer nu het huidige standpunt haaks staat op het eerdere standpunt. Uit gesprekken met ambtelijke functionarissen wordt duidelijk dat de wijziging van het standpunt afkomstig is uit het college. Ik verwacht dat het college van de gemeente Utrechtse Heuvelrug de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, in acht neemt. Verder verwacht ik dat het college onafhankelijk en onpartijdig handelt.

Mijn zienswijze over de bestemming 'Zorgwoning' heb ik al in mijn eerste zienswijze van 18 mei 2018 verwoord. Tot op heden heeft het college de bestemming 'Zorgwoning' alleen gemotiveerd met als reden dat hiermee versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Ik merk nadrukkelijk en in aanvulling van mijn zienswijze van 18 mei 2018 op, dat er bij het herbestemmen van Kloosterlaantje 3 te Driebergen-Rijsenburg geen sprake is van (verdere) versterking, maar dat het gaat om de herbestemming van een bestaande, reeds zeer lang bewoonde woning.

Met betrekking tot het bestemmingsplan Driebergen buitengebied verwacht ik dat het college van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bij hun standpunt blijft zoals verwoord in de procedure bij de rechtbank Utrecht. Daaruit volgt dat Kloosterlaantje 3 in het bestemmingsplan zoals aan u ter besluitvorming zal worden aangeboden, op de gronden zoals verwoord in mijn zienswijze van 18 mei 2018 en in deze aanvullende zienswijze, de bestemming 'Wonen' krijgt.

Ik verzoek u bij uw besluitvorming over het bestemmingsplan Driebergen buitengebied naast mijn zienswijze van 18 mei 2018 ook deze aanvullende zienswijze te betrekken.

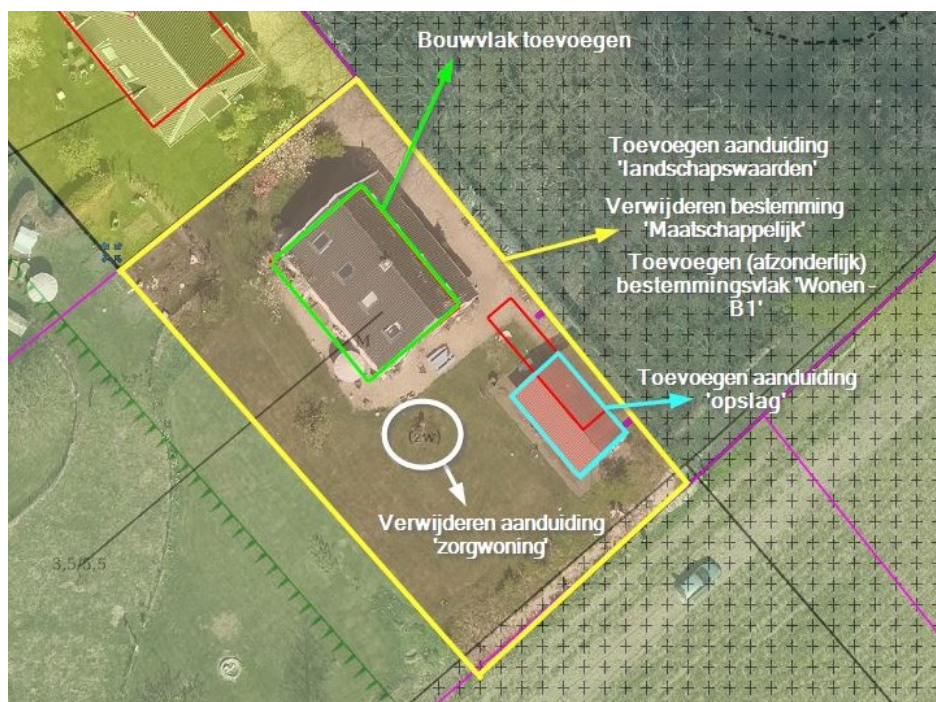
Voor een toelichting of vragen kunt u altijd contact met mij opnemen.

Een afschrift van dit schrijven is verstuurd aan het college.

Gemeentelijke reactie

In de zienswijze wordt betoogd dat Kloosterlaantje 3 begin vorige eeuw is gebouwd als bijgebouw van het klooster en niet als bijgebouw voor Kloosterlaantje 2 zoals ons college in de brief van 11 februari 2015 stelt. Het maakte derhalve onderdeel uit van het oorspronkelijke landgoed Broekbergen. Nu er sprake is dat op het landgoed de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd naar een voorziene woon- en kantoorbestemming (welk plangebied uit dit bestemmingsplan wordt geknipt en als afzonderlijk bestemmingsplantraject wordt voortgezet), ligt het niet in de reden om de maatschappelijke bestemming op de locatie Kloosterlaantje 3 te handhaven. In elk geval is voor de aanduiding 'zorgwoning' geen grondslag. Feitelijke bewoning

van het pand vindt al sedert enkele tientallen jaren plaats. Wij stemmen dus in met het toekennen van een woonbestemming en staan niet toe dat er vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken gebouwd kunnen worden, anders dan de omvang van het schuurtje zoals dat enkele jaren geleden aanwezig was. Hiervoor nemen we de aanduiding 'opslag' op en op de rest van het perceel de aanduiding 'landschapswaarden'. Reden hiervoor is dat we ter plaatse de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (hier: open landschap en het feit dat het ooit onderdeel was van het landgoed) willen beschermen en behouden. Een grote hoeveelheid erfbebouwing zou afbreuk doen aan deze context en achten wij dus ruimtelijk niet wenselijk.



Conclusie

De zienswijze delen gedeeltelijk en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding wijzigen wij de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen - B1' met de aanduiding 'landschapswaarden'. Binnen de bestemming 'Wonen - B1' tekenen we een bouwvlak direct om de woning;
- De goot- en bouwhoogte wijzigen we van 6/9 naar 3,5/5,5;
- Gelijktijdig verwijderen wij de functieaanduiding 'zorgwoning' van de verbeelding;
- Aan het bestaande schuurtje in de tuin van Kloosterlaantje 3 voegen we de aanduiding 'opslag' toe.

4.54 Zienswijze 54 – Langbroekerdijk 4

Betreft

Langbroekerdijk 4, Driebergen-Rijsenburg

Opnemen bestemming 'Agrarisch' met slachtfunctie en aanduiding 'paardenhouderij'

Zienswijze

Middels deze brief dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals deze nu ter inzage ligt.

1 In het vigerende bestemmingsplan (2006) is de bestemming Agrarisch met slachtfunctie. Deze functie is in het huidige bestemmingsplan verdwenen. Graag zou ik deze opnieuw opgenomen zien aangezien deze functie nog steeds van toepassing is.

2 Tevens is mijn vraag of de manege van Stichting Jong Rijsenburg opgenomen moet worden? We houden hier 50 paarden en pony's. Ik verzoek u derhalve om de aanduiding paardenhouderij op te nemen.

Gemeentelijke reactie

1. Abusievelijk is de aanduiding 'slachterij' verdwenen. Wij zullen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slachterij' opnemen op de verbeelding ter plaatse van de gebouw(en) met slachterijfunctie.
2. Wij stemmen in met het aanduiden van de paardenhouderij door middel van het opnemen van de functieaanduiding 'paardenhouderij'.

Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding nemen we op: de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slachterij';
- In artikel 3.1.van de regels nemen we op: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slachterij' uitsluitend een slachterij'*;
- Op de verbeelding nemen we op de functieaanduiding 'paardenhouderij' afgezien van de locatie waar de slachterij aanwezig is.

4.55 Zienswijze 55 – Langbroekerdijk 21

Betreft

Langbroekerdijk 21, Driebergen-Rijsenburg
Bestemming 'Wonen'

Zienswijze

Naar aanleiding van uw schrijven van 10-4-2018 maak ik bezwaar tegen het voorontwerp wat heden ter inzage ligt.

Op dit moment maakt mijn bedrijf deel uit van een 135 koeien groot melkveebedrijf.

Er kan alleen sprake zijn van een veehouderijbedrijf van agrarisch wonen en werken.

U splitst zaken wat niet van toepassing is voor de rationele uitoefening van een agrarisch bedrijf.

U bent al met mij kapot te maken al bezig vanaf mei 1992 met de aankoop van de boerderij.

U schrijft "door omstandigheden" wat zijn dat voor "omstandigheden" niet liegen graag.

Er was en is een agrarische bestemming toegekend aan perceel Langbroekerdijk 21 en er is tevens nog een Hinderwet uit 1983 ondanks ontkenning uwerzijds.

De toevoeging bijlage 1 betreft een deels gerestaureerde kippenhok (schuur) van +/- 80-100 jaar oud.

Heden verblijf ik.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' toegekend. De reden hiervoor is dat er op 17 maart 2005 een hoorzitting is geweest bij Gedeputeerde Staten en u hierbij heeft aangegeven dat er al 10 jaar geen veehandelsbedrijf wordt uitgeoefend en dat ter plaatse ook geen agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens geconcludeerd dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een burgerwoning eerder op zijn plaats was. U heeft geen beroep ingesteld bij de Raad van State tegen het onthouden van de bestemming 'veehandelsbedrijf'. Vervolgens heeft onze gemeenteraad in de correctieve herziening op 5 juni 2008 besloten om de niet-goedgekeurde bestemming 'Bedrijven H5' (veehandelsbedrijf) om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Hoewel deze bestemming om formele reden niet is goedgekeurd, handhaven wij wel de lijn die de gemeenteraad toen heeft ingezet.

In onze administratie is de locatie tevens niet bekend als agrarisch bedrijf en er is dus ook geen vergunning voor 135 koeien bij ons bekend.

Wij betreuren het ten zeerste dat u dit opneemt als zijnde dat wij 'u kapot aan het maken zijn'.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

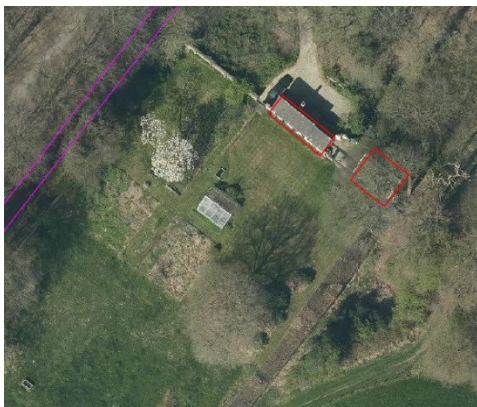
4.56 Zienswijze 56 – Langbroekerdijk 41B (indiener: Langbroekerdijk 34)

Betreft

Langbroekerdijk 41B, Driebergen-Rijsenburg
Bestemmingswijziging schuren naar 'Wonen'

Zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan vallen 2 schuurtjes buiten de grens van de woonbestemming, zie bijgesloten kaarten/tekeningen (hieronder ingevoegd, red.). Het gaat hier om de schuurtjes die tegen de Oranjerie zijn aangebouwd. Graag zien wij dat de gebouwen die rood omcirkeld zijn binnen de woonbestemming komen te vallen.



Gemeentelijke reactie

De bestaande schuurtjes behorende bij de woning moeten inderdaad binnen het bestemmingsvlak worden gebracht, zie onderstaande tekening.



Conclusie

De zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassing:

- Op de verbeelding verleggen en vergroten wij de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' enkele meters in oost-zuidoostelijke richting.

4.57 Zienswijze 57 – Langbroekerdijk 40

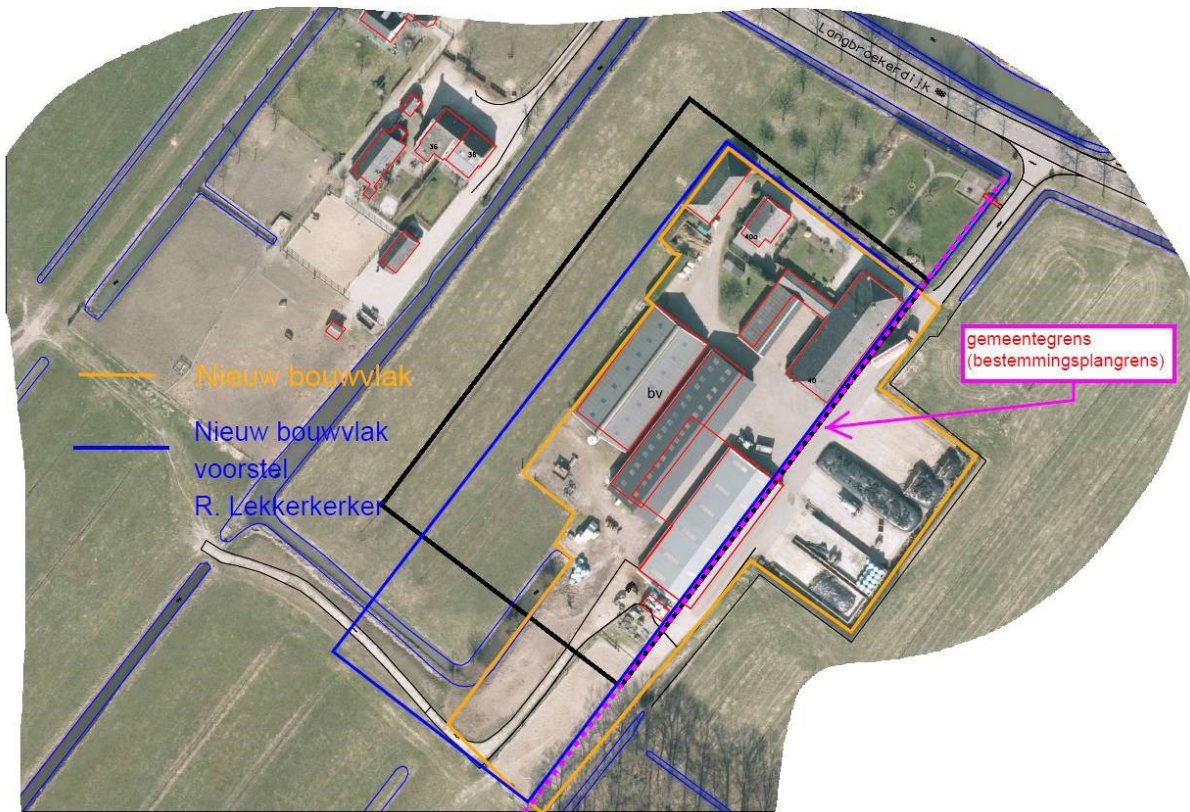
Betreft

Langbroekerdijk 40, Driebergen-Rijsenburg
Afbakening bouwvlak

Zienswijze

Graag willen wij reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Driebergen buitengebied. Het is ons momenteel nog volstrekt onduidelijk hoe het bouwvlak er in het nieuwe plan uit gaat zien. Na overleg zou het bouwvlak aangepast worden, maar er zijn verschillende lijnen zichtbaar in het plan. Wij vragen u ons hierin duidelijkheid te verstrekken. Wij zien op de tekeningen zoals we die van u ontvangen hebben, 3 verschillende gekleurde omlijnningen. Het blauw omlijnende is ons voorstel en wordt genoemd Nieuw bouwvlak voorstel. Het geel omlijnende wordt genoemd nieuw bouwvlak Het zwart omlijnende is de oude situatie. De zwarte omlijnning is de situatie zoals wij hem in het bestemmingsplan online zien. Wij vragen u de blauwe lijn, ons voorstel en door u benoemt als nieuw bouwvlak voorstel, in het bestemmingsplan op te nemen.

Graag zien wij uw reactie tegemoet.



Gemeentelijke reactie

Wij gaan akkoord met uw voorstel om het bouwvlak conform de blauwe lijn aan te passen. Hierdoor blijft het oppervlak van uw agrarisch bouwvlak gelijk aan het vigerende plan (ca. 8600 m²).

Een deel van uw agrarisch bedrijf (de kuilvoerplaten) is gesitueerd in de gemeente Wijk bij Duurstede. Zowel in onze gemeente als in de gemeente Wijk bij Duurstede is het beleid dat kuilvoerplaten binnen het agrarisch bouwvlak dienen te liggen. De kuilvoerplaten behorend bij uw agrarisch bedrijf in de gemeente Wijk bij Duurstede zijn niet gelegen in het agrarisch bouwvlak waardoor ze op den duur mogelijk verplaatst moeten worden naar binnen het agrarisch bouwvlak (gelegen in onze gemeente).

Conclusie

Deze zienswijze delen wij en leidt tot de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding passen wij het agrarisch bouwvlak aan conform de door u voorgestelde blauwe lijn.

4.58 Zienswijze 58 – Rijsenburgselaan 103-131

Betreft

Rijsenburgselaan 103-131, Driebergen-Rijsenburg
Verruiming activiteiten en intensiteit activiteiten

Zienswijze

Naar aanleiding van onze aanvraag bestemmingswijziging hebben wij in samenspraak met Dhr. Mulder onze toekomstplannen voor het voormalige volkstuincomplex in een plan vevat.

In dit plan staat central dat wij op Buitenplaats Rijsenburg een onderneming willen vormgeven waarbij biologisch (buiten)tuinieren central staat. Hierbij willen wij ons niet beperken tot enkel de verhuur van volkstuinen. Juist de combinatie van diverse biologische activiteiten zorgt voor het uitwisselen van kennis en ontmoetingen.

In onze toekomstplannen hebben wij (in overleg) een aantal beperkingen meegenomen, zoals een maximum aan 6 activiteiten per jaar. In de “Reactie Gemeente” is zij voornemens ons nog verder te beperken in onze commerciële activiteiten om uitsluitend op die 6 momenten verkoop van eigen gekweekte gewassen toe te staan.

Naar onze mening een te grote beperking voor onze exploitatie. Wij verzoeken danook deze te heroverwegen. Dhr. Mulder is reeds op de hoopgite van onze wensen, vandaar dat ik gebruik wens te maken van mijn spreekrecht om aan het College een mondeling toelichting te kunnen geven.

Kortweg gezegd is ons verzoek om in heroverweging te nemen;

- of een maximum aantal activiteiten, maar dan ook ruimte om Biologische producten te mogen verkopen, altijd met een directe link tot de activiteiten (denk aan honing, compost of zelf geproduceerde tuin artikelen)

- of (bijvoorbeeld alle zaterdagen tussen 10:00-16:00) meer ruimte voor verkoop van zelf gekweekte of geproduceerde biologische producten. Niet als doel “nieuwe detailhandel” maar kleinschalige verkoop om meer biologisch geïnteresseerden op het perceel te krijgen.

Gemeentelijke reactie

Tijdens de inspraakprocedure hebben wij een lijn uitgezet waarbij zoveel als mogelijk tegemoet is gekomen aan uw visie en toekomstplan. Eén onderdeel ervan, nl. de verkoop op zaterdagen, vinden wij qua ruimtelijke uitstraling niet passend in de aard en karakter van de omgeving zijnde de overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. Om meer biologisch geïnteresseerden op het perceel te krijgen, adviseren wij andere methodes te kiezen zoals een advertentie (online of offline). Daarnaast hebben we aangegeven dat het 6x per jaar organiseren van kleinschalige – aan de hoofdactiviteit gelieerde – evenementen is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze delen wij niet en leidt voor deze onderdelen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Als gevolg van zienswijzen 59 en 60 passen wij het bestemmingsplan voor deze locatie aan. Wij verwijzen naar de overwegingen en de conclusie in deze zienswijzen.

4.59 Zienswijze 59 – Rijsenburgselaan 103-131 (indieners: Jachtlaan 75, 77 en 81)

Betreft

Rijsenburgselaan 103-131, Driebergen-Rijsenburg
Toekomstplannen Kwekerij Rijsenburg

Zienswijze

Hierbij maken ondergetekenden hun zienswijze kenbaar met betrekking tot het perceel aan de

Rijsenburgselaan 103/131 in het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen. Omdat dit voor de beoordeling van hun zienswijze van belang is, worden daaraan voorafgaand relevante feiten uit de voorgeschiedenis van het bewuste perceel vermeld.

Voorgeschiedenis

Bij schrijven d.d. 10 december 2015 hebben ondergetekenden, allen wonend aan de Jachtlaan, het College van B&W verzocht handhavend op te treden op het terrein van het Volkstuincomplex aan de Rijsenburgselaan 103/131 te Driebergen-Rijsenburg omdat het gebruik niet in overeenstemming was met de bestemming in het bestemmingsplan. In deze brief werd o.a. geconstateerd: "Sedert enkele weken staat er een bord bij het volkstuincomplex waarop staat: 'Kwekerij Rijsenburg VOF. Rijsenburgselaan 103. Kwekerij van biologisch geteelde heesters, vaste planten en bomen. Geopend op Zaterdag van 9.00-17.00 uur en op afspraak'. Deze bedrijfsmatige activiteit is in directe strijd met de bestemming Recreatie/Volkstuin in het eerdergenoemde bestemmingsplan (*Buitengebied Driebergen*). Sinds 6 december jl. is het bedrijf ook op zondag open, worden er kerstbomen verkocht en brandt er opvallende feestverlichting aan de Rijsenburgselaan. Dit versterkt ons in de mening dat zich hier een tuincentrum aan het ontwikkelen is, midden in een gebied met volgens het bestemmingsplan grote landschappelijke- en natuurwaarden", aldus het verzoek tot handhaving.

Na onderzoek heeft de gemeente o.a. geconstateerd dat "het terrein is ingericht als een kwekerij ten behoeve van pot- en vollegrondsteelt. In de door middel van tegelrijen gevormde en met doek bedekte vlakken staan planten gesorteerd, voorzien van botanische informatie en van een prijs. Ook bij de toegang van het terrein bevindt zich een bord met de bedrijfsnaam en verdere gegevens van de kwekerij".

Op 20 april 2016 heeft de Gemeente de eigenaresse een last onder dwangsom opgelegd, waartegen beroep is aangetekend. Op de hoorzitting van de Commissie bezwaarschriften op 25 juli 2016 werd het bezwaar toegelicht door ..., ... en Beide eerstgenoemden zijn huurders en zijn beide firmant van de VOF "Kwekerij Rijsenburg", laatstgenoemde is adviseur van de huurders. Bij schrijven d.d. 25 augustus 2016 heeft het College ons bericht dat de Commissie geadviseerd heeft het bezwaarschrift ongegrond te verklaren. Het College heeft dit advies overgenomen, het bestreden besluit gehandhaafd en ten aanzien van de last besloten dat de gewassen die er met het oogmerk staan om bedrijfsmatig verkocht te worden, voor 31 december 2016 weggehaald moeten worden.

Ontwerpbestemmingsplan

In november 2015 verscheen het Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Driebergen, waarbij door ondergetekenden en andere Jachtlaanbewoners een schriftelijke inspraakreactie is ingediend met betrekking tot het onderhavige terrein. Bij schrijven d.d. 10 april 2018 aan ondergetekenden bericht de gemeente haar reactie op deze in 2015 ingediende inspraakreactie. In deze reactie, die tevens is opgenomen in de Nota van Inspraak van het momenteel ter inzage liggende Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen, verwijst de gemeente naar reactie nr. 40, waarin de huurders van het terrein een 'Toekomstplan Volkstuin Complex' hebben ingediend. Dit plan is eerder, nl. op 21 december 2017 door ... aan ondergetekenden ter hand gesteld.

De gemeente stelt in haar reactie (op nr. 40) aan "in grote lijnen te kunnen instemmen met de plannen, met dien verstande dat de verkoop van streekproducten niet kan worden toegestaan ter voorkoming van nieuwe detailhandel in het buitengebied". (..) "Onderdeel van de plannen is ook een heesterkwekerij. Mede hierdoor kiezen wij ervoor het geheel te bestemmen als 'Agrarisch met Waarden' in plaats van 'Recreatie'. (..) Als gevolg van de voorgestelde perceelindeling, wordt de volkstuin in het noordwestelijk deel van het perceel geplaatst en de heesterkwekerij in het

zuidoostelijk deel, met de functieaanduidingen 'volkstuin' en 'specifieke vorm van agrarisch bonte teelt 3 '.

Zienswijze

Onderstaand treft u onze zienswijze aan met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan, die tevens als reactie dient te worden beschouwd op het schrijven van de gemeente d.d. 10 april 2018:

1

1. Wij hebben er begrip voor dat de gemeente meewerkt aan een bestemmingswijziging omdat de vorige bestemming niet meer zou aansluiten bij de behoefte van de eigenaar en/of huurders en meer aansluit bij het huidige gebruik.
2. Voorgeschiedenis.
De huurders, ... en ... zijn beiden vennoten van de VOF 'Kwekerij Rijsenburg' en staan sedert 24 november 2010 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. ... heeft daarnaast een hoveniersbedrijf. Door de ontwikkelingen in het verleden, zoals eerder geschetst, zien wij vooralsnog de toekomstige ontwikkelingen op het terrein met zorg tegemoet.
3. Toekomstplan volkstuincomplex
In het 'Toekomstplan volkstuincomplex' van de huurders wordt het bewuste perceel omgevormd tot "een ontmoetingsplaats met een vaste inrichting met plaats voor volkstuinten, een bloemenweide, een fruitboomgaard, natuurlijke waterzuivering en een klein activiteitenterrein voor bijvoorbeeld cursussen. Maximaal 6 activiteiten per jaar is gebruikelijk". Het Toekomstplan stelt ook: "Naast de vaste inrichting zouden wij graag eigen geteelde gewassen en/of hier gemaakte producten mogen verkopen, cursussen geven of themabijeenkomsten".
Blijkens de reactie op de Inspraakreactie (nr. 40) staat de gemeente maximaal 6 activiteiten toe. Natuurlijk moeten die activiteiten passen binnen de hoofdbestemming 'Agrarisch met Waarden' (zie ook onderstaand punt 8), terwijl volgens artikel 3.5.4. (Afwijking kleinschalige nevenactiviteiten) de gemeente een omgevingsvergunning ervoor zou kunnen of moeten verlenen. De gemeente stelt in haar reactie op inspraakreactie nr. 40 dat de verkoop van streekproducten niet kan worden toegestaan.

2

4. Kanttekeningen bij het Toekomstplan volkstuin complexen reactie gemeente.
 - a. Kernpunt is dat de activiteiten op het complex geen overlast voor de omwonenden mogen veroorzaken. Dat geldt zeker voor een gebied met grote landschappelijke- en natuurwaarden.
 - b. Zonder ons eerdere handhavingsverzoek in december 2015 zouden de kwekerij en detailhandel ongetwijfeld verder zijn gegroeid en daarmee de door ons gesignaleerde overlast nog zijn toegenomen.
 - c. De afgelopen jaren is het ... en ... nauwelijks gelukt om huurders voor de volkstuinten te werven en zij hebben daartoe ook geen zichtbare moeite gedaan.
 - d. Er is thans daarom de facto al sprake van een kwekerij, hetgeen ook aansluit bij de commerciële activiteiten van ... en Dat zal door de uiterst geringe nevenactiviteit volkstuinten ook in de toekomst het geval zijn, waarbij de uitbreiding naar detailhandel in een vervolgtraject duidelijk op de loer licht. Zoals geschetst onder 'voorgeschiedenis' vond in het verleden verkoop aan particulieren plaats. In ons handhavingsverzoek d.d. 10 december 2015 hebben wij de vrees uitgesproken dat zich hier een tuincentrum aan het ontwikkelen was. De mogelijkheid van een dergelijke ontwikkeling dient daarom naar onze mening uitdrukkelijker te worden uitgesloten in het bestemmingsplan.
 - e. Het college zou zonder tussenkomst van de raad een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een bijstelling van de bestemming.

- f. De mededeling in de nota van inspraak nr 40 dat "de verkoop van streekproducten niet kan worden toegestaan ter voorkoming van nieuwe detailhandel in het buitengebied", biedt daarbij o.i. geen enkele garantie.
- g. Wij begrijpen dat de huidige huurders nog onderhuurders hebben met een afwijkend gebruik van een deel van het complex. Hier wordt in de "verbeelding" aan voorbij gegaan. In welke mate hun activiteiten binnen het nieuwe bestemmingsplan passen is dan ook een onbeantwoorde vraag. Het toekomstplan volkstuin complex vermeldt hier niets over.

3

- 5. Wij hebben begrepen dat de hoofdbestemming 'Agrarisch met Waarden' is, hetgeen aangegeven wordt op de kaart middels kruisgewijze arcering. Welke waarden hierbij in het geding zijn wordt onvoldoende duidelijk gemaakt. In welke mate de activiteiten van de huidige huurders daarmee in overeenstemming zijn blijft dus ook een vraag, die om beantwoording vraagt. Gezien de Begripsbepalingen in het Ontwerp Bestemmingsplan, dient duidelijk in het bestemmingsplan te worden aangegeven welke van de twee functieaanduidingen (respect. 'Volkstuin' en 'Specifiek Agrarisch-bomenteelt 3') hoofd- en wat nevenactiviteit is. Zoals vermeld onder 2, vinden de kwekerijactiviteiten al langere tijd plaats.

4

5

- 6. Volgens art. 1.73 (Kwekerij) is de handel in de geteelde producten een ondergeschikte nevenactiviteit. Artikel 3.5.4. (Afwijking kleinschalige activiteiten) schept onder h de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor detailhandel van ter plaatse voortgebrachte producten. Voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten op het terrein is o.i. een omgevingsvergunning vereist, gelet op artikel 2.1, de leden b, c, en e, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

6

- 7. Het terrein is aan twee zijden begrensd door terreinen met bestemming 'Natuur', terwijl een derde zijde gelegen is aan de Rijsenburgselaan met aan de overzijde een weids (half) open landschap. O.i. zou die waarde ook een rol moeten spelen bij het gebruik van het onderhavige terrein. In dit verband is artikel 3.1. ('Bestemmingsomschrijving Agrarisch met Waarden') van belang, dat stelt onder g: "Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' mede een volkstuin". De term 'mede' geeft o.i. veel te veel ruimte voor allerlei andere ongewenste activiteiten en wij maken dan ook ernstig bezwaar tegen dit artikel te meer daar met een dergelijke regel handhaving uiterst problematisch wordt.

7

- 8. Volkstuinen brengen kweekkassen en -bakken, alsmede gereedschapsbergingen met zich mee. Bij het overhandigen van het Toekomstplan aan ons op 21 december jl. is door ... (vertegenwoordiger huurders) gesteld dat vanwege het landschappelijk aanzicht het de voorkeur verdient de volkstuinen in het achterste gedeelte te situeren en de kwekerij in het voorste gedeelte. Deze mogelijkheid geven wij hierbij in overweging.

Samenvattend zijn wij dan ook van mening dat de hoofdbestemming in het ontwerp bestemmingsplan van agrarisch met waarden - specifieke vorm van agrarisch bomenteelt³ voor het complex materieel neerkomt op een kwekerij, waarbij op termijn detailhandel aan particulieren binnen het huidige ontwerp niet valt uit te sluiten. Met name tegen die detailhandel en de daaruit resulterende overlast richten zich onze bezwaren. Wij kunnen ook niet inzien dat een dergelijke bestemming past binnen een gebied met "grote landschappelijke en natuurwaarden".

Gemeentelijke reactie

- 1. Op basis van het verzoek om handhaving hebben een tweetal acties plaatsgevonden:
 - a. Er is uitvoering gegeven aan het handhavingsverzoek door de verkoop van kerstbomen te verbieden. Deze zaak is al geruime tijd geleden afgesloten;

- b. Vervolgens hebben wij in het kader van de inspraakprocedure gevraagd om een toekomstvisie.

In het Toekomstplan worden verschillende activiteiten genoemd. Activiteiten die vallen onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' (de bestemming van het gehele perceel) zijn beoordeeld op het criterium of deze planologisch al dan niet acceptabel worden geacht. Bovengenoemde acties hebben geleid tot een naar onze opvatting afgewogen gebruik en bestemming van de gronden in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Er worden diverse kanttekeningen geplaatst bij de gemeentelijke reactie. In zijn algemeenheid betreft dit de vrees voor overlast en dat het gebruik in de toekomst verder gaat afwijken, bijvoorbeeld gebruik als tuincentrum. Zoals bekend regelt het bestemmingsplan hetgeen er toegestaan wordt. Of dit daadwerkelijk zo uitgevoerd wordt is een zaak van de ondernemer. Bij strijdigheid tijdens de uitvoering kan het team Handhaving van de gemeente (wederom) optreden. Daarbij merken wij op dat ook wij geen tuincentrum willen op deze locatie.

Het mogelijk afwijkend gebruik van het aanwezige gebouw wordt niet in het bestemmingsplan geëffectueerd. Het is ook niet de intentie van de aanvrager. Het betreft namelijk een gebruikssituatie die tijdens de komende planperiode wordt beëindigd, als gevolg waarvan er geen regeling in het bestemmingsplan is opgenomen anders dan dat het gebouw mag worden gebruikt voor opslag.

3. De waarden die behoren bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn inderdaad ter plaatse niet opgenomen. Gelet op de waarden in het aangrenzende gebied betreft dit 'kwelafhankelijke vegetatie' en 'half-open landschap'. Mede in verband met de kwetsbaarheid van de kwelafhankelijke vegetatie hebben wij begrepen dat de biologische teelt de voorkeur heeft. De eigenaren van het perceel laten in hun zienswijze blijken dat deze manier van telen ook hun voorkeur heeft.
4. Wij zien niet in dat uit de begripsbepaling zou blijken dat aangegeven moet worden wat de hoofdactiviteit en wat de nevenactiviteit op het terrein zou moeten zijn. Beide gebruiksactiviteiten t.w. de volkstuin en de bomenteelt kunnen aangeduid worden, zonder dit onderscheid te maken.
5. Meerdere keren wordt aangehaald dat afwijking voor kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk zouden zijn. Wij zijn van oordeel dat dit niet het geval is. De toepassing van kleinschalige nevenactiviteiten is mogelijk voor agrarische bedrijvigheid bij gebruik en gebouwen binnen een bouwvlak. Op het betreffende terrein is geen bouwvlak gelegd. Het aanwezige gebouw is met een functieaanduiding verbeeld. De toepassing van dit artikel is dus niet mogelijk en is voor dergelijke situaties ook niet geschreven.
6. De bestemmingsomschrijving 'mede' bij volkstuin laat ook agrarische bedrijfsvoering toe, zoals beweiding. In het vigerend bestemmingsplan is het gebruik beperkt tot volkstuin. Een ander gebruik is niet toegestaan. Wij stemmen daarom in om aansluiting te zoeken bij bestaande rechten hetgeen inhoudt dat de term 'mede' wordt vervangen door 'uitsluitend'.
7. Bebouwing met kassen is volgens het vigerend plan mogelijk. Deze regeling hebben wij gedeeltelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat wij van mening zijn dat het gebouw met de aanduiding opslag als gemeenschappelijke berging voor de wat grotere gereedschappen e.d. hiervoor kan/moet worden aangewend.

Voorts vinden wij kweekkassen en -bakken en een gereedschapberging tot een maximum hoogte van 1 meter zodanig gering dat niet van verstoring van landschappelijk aanzicht gesproken kan worden. Het perceel is voorts gedeeltelijk omgeven door bossages.

Conclusie

De zienswijzen delen wij gedeeltelijk en leiden tot de volgende aanpassingen:

- Als gevolg van het vervallen van de aanduiding 'bomenteelt 1' elders in het plangebied vernummen wij de aanduiding 'bomenteelt 3' naar 'bomenteelt 1', op zowel de verbeelding als in de regels. De (vernummerde) tekst luidt: *'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomenteelt 1', uitsluitend de kwekerij van heesters is toegestaan'*. De aanduiding 'bomenteelt 3' opgenomen op de verbeelding en in de regels in het ontwerpbestemmingsplan kan daarbij vervallen;
- Op de verbeelding nemen wij binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' de volgende functieaanduidingen op: *'specifieke vorm van agrarisch – half-open landschap'* en *'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie'*;
- In de regels voegen wij aan artikel 3.1. van de bestemmingsomschrijving een nieuw lid toe dat als volgt luidt: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin' uitsluitend een volkstuin'*.
- In de regels vervangen wij in artikel 3.2.2. onder e: *'kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'* door: *'kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' en 'specifieke vorm van agrarisch - uitsluitend volkstuin'*.
- Op de verbeelding wijzigen wij ter plaatse van Rijsenburgselaan 103-131 de aanduiding 'vt' in *'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin'*.

4.60 Zienswijze 60 – Rijsenburgselaan 103-131 (indiener: Jachtlaan 73)

Betreft

Rijsenburgselaan 103-131, Driebergen-Rijsenburg
Toekomstplannen Kwekerij Rijsenburg

Zienswijze

Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze nr. 59.

Gemeentelijke reactie

1. Op basis van het verzoek om handhaving hebben een tweetal acties plaatsgevonden:
 - a. Er is uitvoering gegeven aan het handhavingsverzoek door de verkoop van kerstbomen te verbieden. Deze zaak is al geruime tijd geleden afgesloten;
 - b. Vervolgens hebben wij in het kader van de inspraakprocedure gevraagd om een toekomstvisie.

In het Toekomstplan worden verschillende activiteiten genoemd. Activiteiten die vallen onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' (de bestemming van het gehele perceel) zijn beoordeeld op het criterium of deze planologisch al dan niet acceptabel worden geacht. Bovengenoemde acties hebben geleid tot een naar onze opvatting afgewogen gebruik en bestemming van de gronden in het ontwerpbestemmingsplan.
2. Er worden diverse kanttekeningen geplaatst bij de gemeentelijke reactie. In zijn algemeenheid betreft dit de vrees voor overlast en dat het gebruik in de toekomst verder gaat afwijken, bijvoorbeeld gebruik als tuincentrum. Zoals bekend regelt het bestemmingsplan hetgeen er toegestaan wordt. Of dit daadwerkelijk zo uitgevoerd wordt is een zaak van de ondernemer. Bij strijdigheid tijdens de uitvoering kan het team Handhaving van de gemeente (wederom) optreden. Daarbij merken wij op dat ook wij geen tuincentrum willen op deze locatie.

Het mogelijk afwijkend gebruik van het aanwezige gebouw wordt niet in het bestemmingsplan geëffectueerd. Het is ook niet de intentie van de aanvrager. Het betreft namelijk een gebruikssituatie die tijdens de komende planperiode wordt beëindigd, als gevolg waarvan er geen regeling in het bestemmingsplan is opgenomen anders dan dat het gebouw mag worden gebruikt voor opslag.

3. De waarden die behoren bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn inderdaad ter plaatse niet opgenomen. Gelet op de waarden in het aangrenzende gebied betreft dit 'kwelafhankelijke vegetatie' en 'half-open landschap'. Mede in verband met de kwetsbaarheid van de kwelafhankelijke vegetatie hebben wij begrepen dat de biologische teelt de voorkeur heeft. De eigenaren van het perceel laten in hun zienswijze blijken dat deze manier van telen ook hun voorkeur heeft.
4. Wij zien niet in dat uit de begripsbepaling zou blijken dat aangegeven moet worden wat de hoofdactiviteit en wat de nevenactiviteit op het terrein zou moeten zijn. Beide gebruiksactiviteiten t.w. de volkstuin en de bomenteelt kunnen aangeduid worden, zonder dit onderscheid te maken.
5. Meerdere keren wordt aangehaald dat afwijking voor kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk zouden zijn. Wij zijn van oordeel dat dit niet het geval is. De toepassing van kleinschalige nevenactiviteiten is mogelijk voor agrarische bedrijvigheid bij gebruik en gebouwen binnen een bouwvlak. Op het betreffende terrein is geen bouwvlak gelegd. Het aanwezige gebouw is met een functieaanduiding verbeeld. De toepassing van dit artikel is dus niet mogelijk en is voor dergelijke situaties ook niet geschreven.
6. De bestemmingsomschrijving 'mede' bij volkstuin laat ook agrarische bedrijfsvoering toe, zoals beweiding. In het vigerend bestemmingsplan is het gebruik beperkt tot volkstuin. Een ander gebruik is niet toegestaan. Wij stemmen daarom in om aansluiting te zoeken bij bestaande rechten hetgeen inhoudt dat de term 'mede' wordt vervangen door 'uitsluitend'.
7. Bebouwing met kassen is volgens het vigerend plan mogelijk. Deze regeling hebben wij gedeeltelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat wij van mening zijn dat het gebouw met de aanduiding opslag als gemeenschappelijke berging voor de wat grotere gereedschappen e.d. hiervoor kan/moet worden aangewend.
Voorts vinden wij kweekkassen en -bakken en een gereedschapberging tot een maximum hoogte van 1 meter zodanig gering dat niet van verstoring van landschappelijk aanzicht gesproken kan worden. Het perceel is voorts gedeeltelijk omgeven door bossages.

Conclusie

De zienswijzen delen wij gedeeltelijk en leiden tot de volgende aanpassingen:

- Als gevolg van het vervallen van de aanduiding 'bomenteelt 1' elders in het plangebied vernummen wij de aanduiding 'bomenteelt 3' naar 'bomenteelt 1', op zowel de verbeelding als in de regels. De (vernummerde) tekst luidt: *'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomenteelt 1', uitsluitend de kwekerij van heesters is toegestaan'*. De aanduiding 'bomenteelt 3' opgenomen op de verbeelding en in de regels in het ontwerpbestemmingsplan kan daarbij vervallen;
- Op de verbeelding nemen wij binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' de volgende functieaanduidingen op: *'specifieke vorm van agrarisch – half-open landschap'* en *'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie'*;
- In de regels voegen wij aan artikel 3.1. van de bestemmingsomschrijving een nieuw lid toe dat als volgt luidt: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin' uitsluitend een volkstuin'*.
- In de regels vervangen wij in artikel 3.2.2. onder e: *'kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'* door: *'kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' en 'specifieke vorm van agrarisch - uitsluitend volkstuin'*.
- Op de verbeelding wijzigen wij ter plaatse van Rijsenburgselaan 103-131 de aanduiding 'vt' in *'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin'*.

4.61 Zienswijze 61 – Rijsenburgselaan 141

Betreft

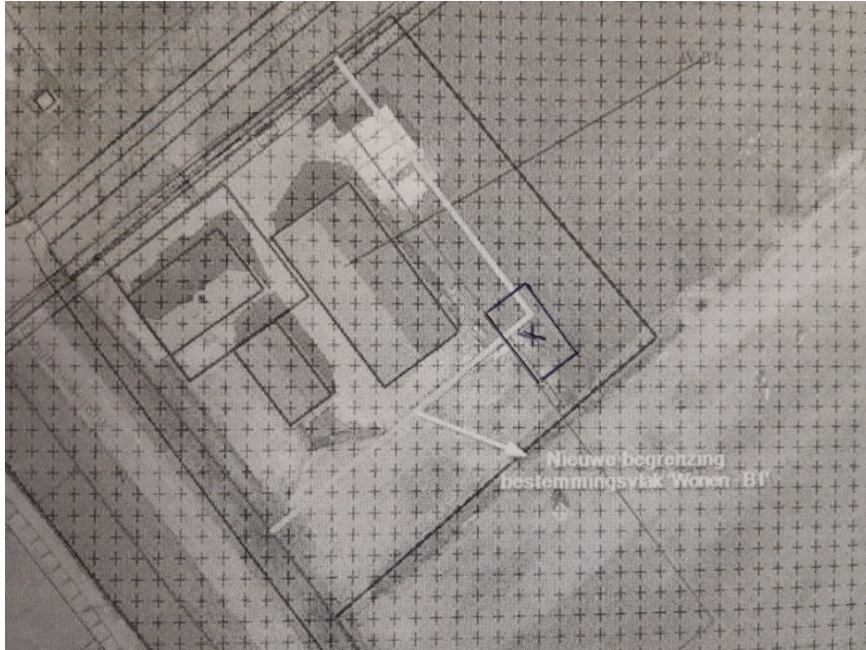
Rijsenburgselaan 141, Driebergen-Rijsenburg
Vergunning verplaatsing open loods

Zienswijze

Middels deze brief dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zoals deze nu ter inzage ligt.

Ik heb het perceel twee jaar geleden (begin 2016) gekocht en toen contact gehad met Bas Bras en Fred van Kuik. Er staan twee schuren bij. Het perceel bestaat uit een woning, een open loods en een gesloten loods. Vanuit de woonkamer kijk ik recht op de open loods. Graag zou ik de loods verplaatsen naar een andere locatie op het perceel. Er vindt geen vergroting plaats. Volgens het bestemmingsplan zou ik alleen 150 m² bijgebouwen mogen hebben en ik heb momenteel veel meer. Wanneer ik dus het gebouw zou verplaatsen, dan moet ik mijn bijgebouwen terugbrengen naar 150 m²?

Moet ik voor de verplaatsing van de open loods een vergunning aanvragen?



Gemeentelijke reactie

In het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.1 'Algemene Bouwvoorschriften' onder lid f dat *'de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per (dienst)woning niet meer mag bedragen dan 50 m²'*. Omdat u destijds al een groter oppervlak had, valt u onder artikel 3.2: *'Indien de bestaande inhoud, goothoogte, (nok)hoogte en/of afstand van bebouwing, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, afwijkt van het bepaalde in lid 1, sub a tot en met l, danwel van de bepalingen in hoofdstuk II van deze voorschriften, dan wordt deze afwijkende maat geacht in overeenstemming te zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan.'*

Deze bepaling houdt ook in dat binnen het bestemmingsvlak bijgebouwen zijn toegestaan en dus ook de verplaatsing van bijgebouwen binnen dat bestemmingsvlak mits de oppervlakte en hoogte maximaal gelijk blijft én de oude schuur wordt gesloopt.

Overigens in het ontwerpbestemmingsplan is in de bestemming 'Wonen – B1' inderdaad maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Ook daar is in artikel 31.1 van de 'Algemene bouwregels' een regeling opgenomen voor grotere bestaande bijgebouwen: *'Daar waar een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk niet voldoet aan de gestelde regels in hoofdstuk 2 gelden de bestaande afmetingen, afstanden en/of aantallen wooneenheden zoals deze zijn gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning is verleend ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan als maximaal toegestane afmetingen en/of afstanden.'* U kunt uw open loods (met een omgevingsvergunning) dus verplaatsen, mits de oppervlakte gelijk blijft en dat deze verplaatst wordt binnen het bestemmingsvlak.

Tevens heeft u tijdens de beeldvormende vergadering ingesproken en aangegeven dat er inmiddels een vergunning is verleend voor de verplaatsing van de open loods. Omdat deze vergunning verleend is met het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt, zal er geen verdere aanpassing van de omvang van het bestemmingsvlak plaatsvinden, zoals eerder het geval was.

Conclusie

Deze zienswijze delen wij, maar leidt niet tot aanpassingen.

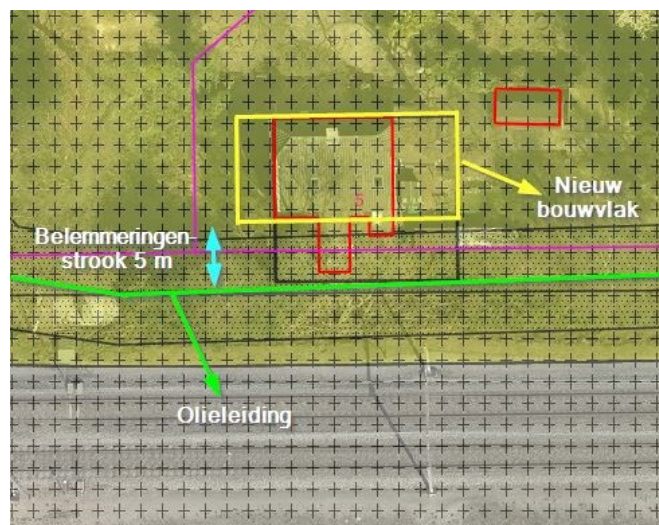
5. Ambtshalve aanpassingen

5.1 Akkerweg 7

Er is geconstateerd dat bij het systeem van de bestemming 'Bedrijf' de aanwezige bedrijfswoning moet worden aangeduid op de verbeelding. Dat is verzuimd in het ontwerpbestemmingsplan en dat verzuim wordt hersteld.

5.2 Bornia 5

Er is geconstateerd dat een deel van het bouwvlak binnen de belemmeringenstrook van de bestemming 'Leiding – Olie' valt. Dit is ongewenst en het bouwvlak wordt overeenkomstig onderstaande tekening aangepast.



5.3 Bouw- en goothoogtes

Bouw- en goothoogtes controleren en zo nodig aanpassen bij alle niet-woon- en niet-agrarische bestemmingen.

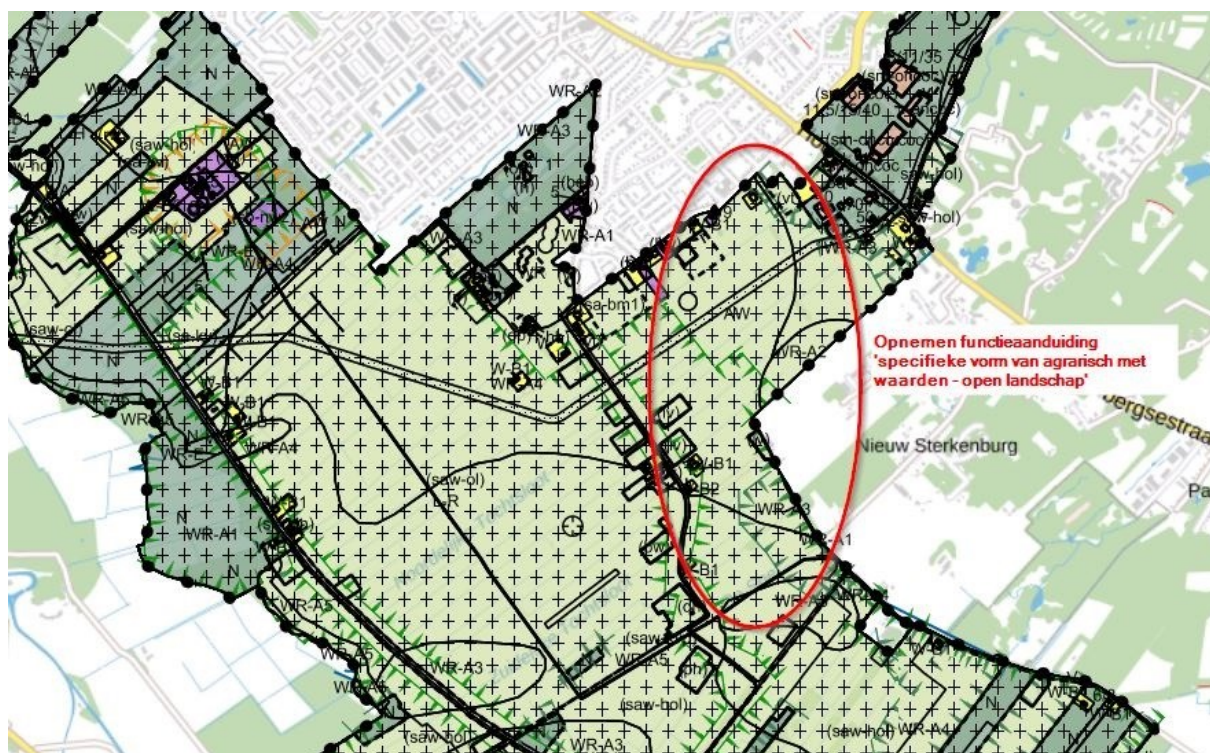
5.4 Broekweg 5

Er is geconstateerd dat de bijgebouwen behorende bij Broekweg 5 niet binnen het bestemmingsvlak 'Wonen – B2' vallen. Dit herstellen wij overeenkomstig onderstaande tekening.



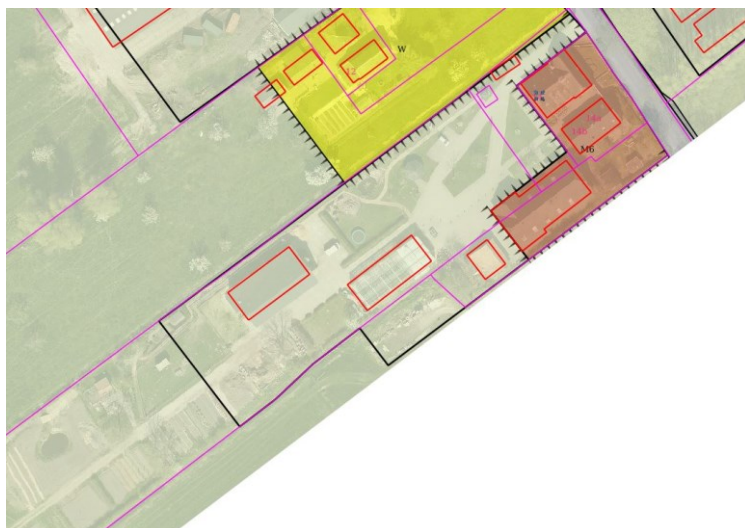
5.5 Functieaanduiding 'open landschap'

Toevoegen extra locatie functieaanduiding 'open landschap' op de verbeelding. Deze blijkt te ontbreken. Zie onderstaande afbeelding:

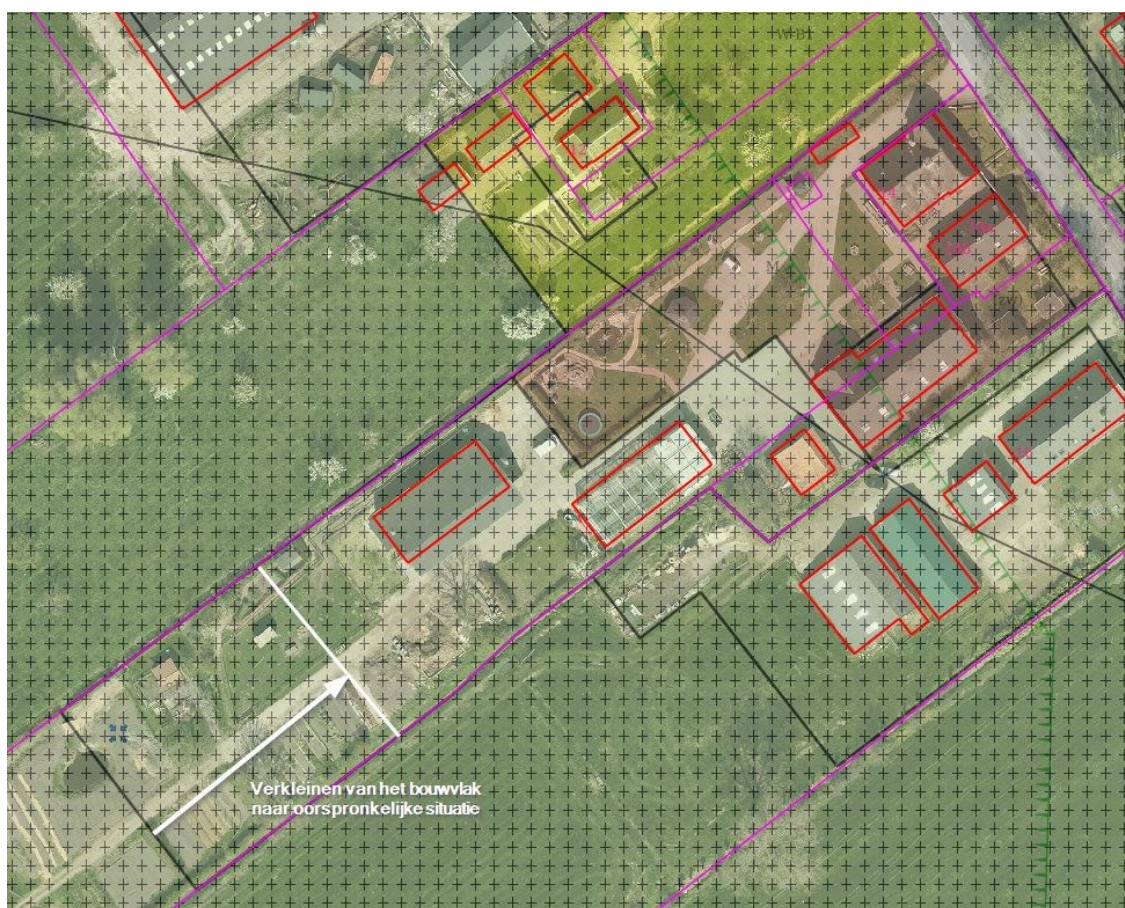


5.6 Gooyer Wetering 14

Er is geconstateerd dat het bouwvlak verkeerd is ingetekend. Verkleinen van het bouwvlak naar de oorspronkelijke situatie zoals in het vigerende bestemmingsplan.



Situatie in het vigerende bestemmingsplan



5.7 Heidestein 5-5a

Bij aaneengebouwde woningen is de systematiek dit aan te duiden als 'Wonen-B2'. Dat is hier het geval, dus wijzigen van de bestemming 'Wonen-B1' in 'Wonen-B2', tevens het opnemen van de aanduiding 'max. aantal wooneenheden: 2'.

5.8 Heidestein 7

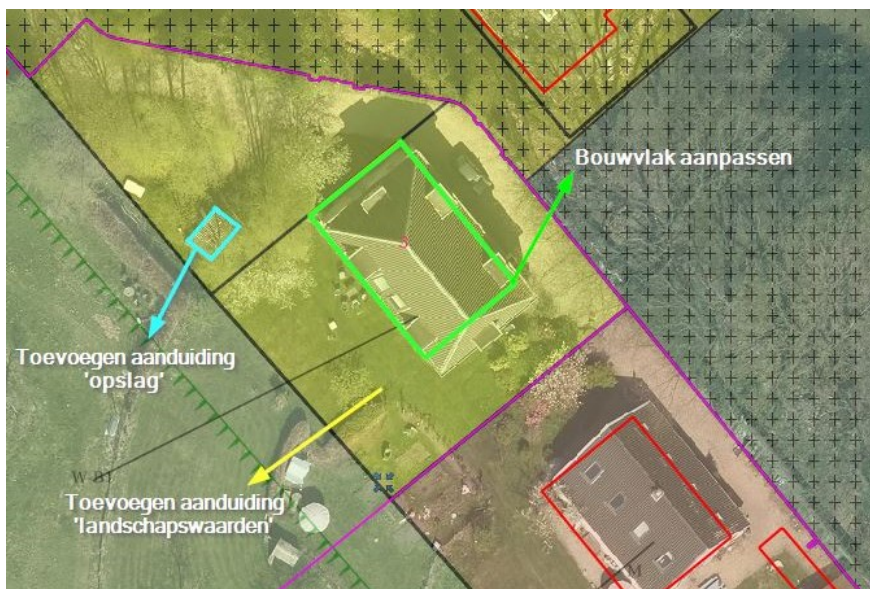
Bij analyse van het plangebied is gebleken dat op Heidestein 7 de aanduiding niet juist is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Op dit adres is al jaren een kantoor gevestigd. Toevoegen van de aanduiding 'kantoor' en verwijderen van de aanduiding 'max. aantal wooneenheden: 1'.

5.9 Kloosterlaantje 1

In verband met het besluit het plangebied van Landgoed Broekbergen te verwijderen uit dit bestemmingsplan, komen enkele artikelen in de regels, die specifiek betrekking hebben op Landgoed Broekbergen, te vervallen.

5.10 Kloosterlaantje 2

Om verdere verstening op deze locatie te voorkomen en het open landschap te beschermen, voegen we aan het bestemmingvlak 'Wonen – B1' de aanduiding 'landschapswaarden' toe. Ook tekenen we een bouwvlak in direct om de woning. Op het bestaande schuurtje nemen we de aanduiding 'opslag' op.



5.11 Langbroekerdijk 2

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een concrete aanvraag ingediend voor de vervangende nieuwbouw van zorgwoningen. Deze ontwikkeling achten wij in ruimtelijke zin acceptabel. We kiezen tevens voor een andere meer flexibele benadering, namelijk het verwijderen van het aantal zorgwoningen op de verbeelding en vervangen door een

bebouwingspercentage van 22% (dat is al inclusief 20% extra uitbreidingsruimte) met de aanduiding 'zorgwoning' op het gehele agrarische bouwvlak van 6299 m².

5.12 Langbroekerdijk 15b

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is ons gebleken dat er op dit perceel al geruime tijd geen agrarische activiteit meer wordt uitgeoefend en dat uit een nader overleg met betrokkene is vast komen te staan dat er ook geen prijs meer wordt gesteld op handhaving van de agrarische bestemming. Gelet op het feit dat in de directe omgeving al een drietal woonbestemmingen aanwezig zijn ontmoet het geen bezwaar om deze agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming (Wonen-B1).

De bij de agrarische bestemming behorende functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie' en 'specifieke vorm van agrarisch - open landschap' verwijderen van de verbeelding.

5.13 Langbroekerdijk 27

Na de tervisielegging hebben we een verzoek tot herziening ontvangen. Dit houdt in dat de bestemming gewijzigd wordt van 'Wonen-B1' in 'Wonen-B2', hetgeen inhoudt dat de oorspronkelijke boerderij wordt opgesplitst in 2 afzonderlijke woningen binnen de bestaande bouwmassa. Het bouwvlak wordt aangepast aan de nieuwe situatie en de aanduiding '2' voor het toestaan van 2 wooneenheden wordt opgenomen. Tevens wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor een bestaand bouwwerk welke gelegen is vóór de voorgevel. Een anterieure overeenkomst is gesloten.



5.14 Langbroekerdijk 32

Verzuimd is de woonbestemming van dit perceel op te nemen. Dit herstellen. Zie onderstaande afbeelding:



5.15 Langbroekerdijk 37

Verzuimd is de woonbestemming van dit perceel op te nemen. Dit herstellen. Zie onderstaande afbeelding:



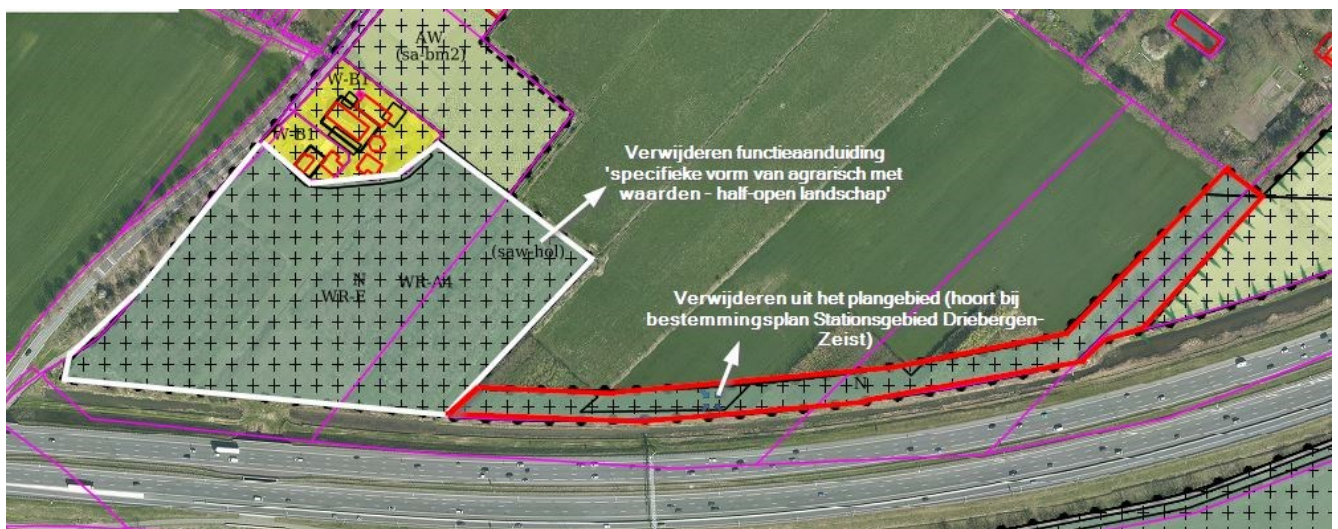
5.16 Leiding – Olie

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid is een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn vereist. Op de verbeelding dient de dubbelbestemming 'Leiding – Olie' aan te worden gepast.

5.17 Odijkerweg 39 tot A12

Ten zuiden van Odijkerweg 39 is tot aan de A12 de bestemming 'Natuur' gelegd, met daarbij een functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – half-open landschap'. Deze functiaanduiding is overbodig en verwijderen omdat binnen de bestemming 'Natuur' al een omgevingsvergunningsvereiste voor het vellen van danwel beplanten met bomen is opgenomen.

Tevens is op onderstaande afbeelding het gebied te zien wat verwijderd wordt uit het plangebied omdat het al opgenomen is in bestemmingsplan 'Stationsgebied Driebergen-Zeist'.



5.18 Plangebied

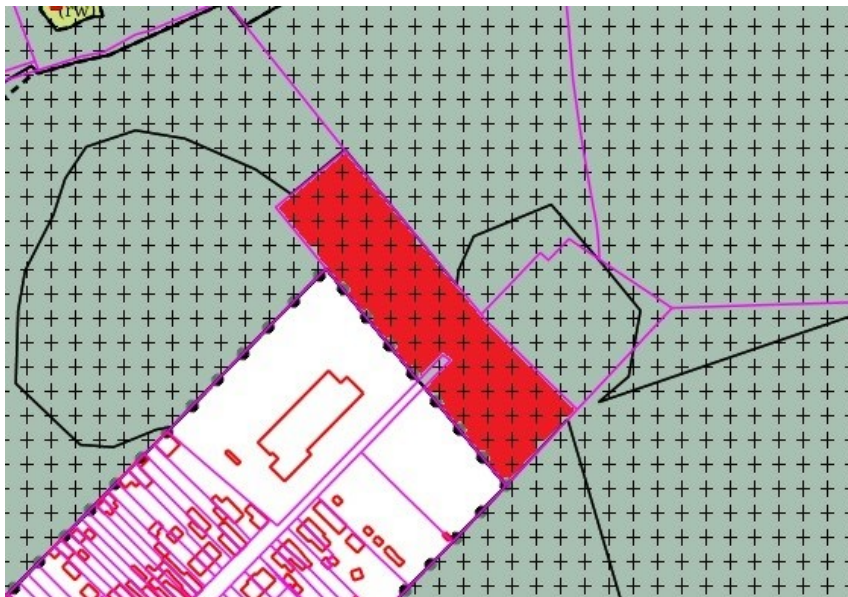
Na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied' zijn of worden nog enkele postzegelbestemmingsplannen vastgesteld. Deze plangebieden dus verwijderen uit het plangebied 'Driebergen Buitengebied', aangezien voor die gebieden een nieuw afzonderlijk bestemmingsplan geldt of gaat gelden. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Akkerweg 17, 17a
- Bedrijventerreinen
- Bornia 1A
- Broekweg 2
- Driebergen – Woonwagencentrum Sportlaan
- Gooyerdijk 39
- Hoofdstraat 272a
- Landgoed Broekbergen
- Landgoed de Reehorst
- Reparatieplan Stationsgebied Driebergen-Zeist

Tevens het toevoegen van enkele 'witte vlekken' aan het plangebied van 'Driebergen Buitengebied'.

5.19 Sportlaan

Het perceel ten noorden van de voormalige gemeentewerf gelegen aan het einde van de Sportlaan (perceel kadastraal bekend als A1276, Driebergen-Rijsenburg) is eigendom van de gemeente. Het betreft een stuk bos van ongeveer 1 ha. De dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaatsen' is hier ten onrechte opgenomen, deze dubbelbestemming geldt wel voor de omliggende gronden behorende bij landgoed Heidestein, maar niet voor het betreffende perceel. De dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaatsen' dus verwijderen. Handhaven van de enkelbestemming 'Natuur' en dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'.



Het perceel aan de Sportlaan waarvan de dubbelbestemming 'Landgoed en buitenplaatsen' verwijderd moet worden (rood gemarkeerd)

5.20 Stikstofdepositie

In verband met het vervallen van de PAS en de aanvulling op het MER komt in artikel 3.4.3b 'Stikstofdepositie', lid 1 te vervallen.

Tevens komt artikel 3.5.8 te vervallen. Vooralsnog kan, vanwege het vervallen van de PAS, niet worden aangetoond dat een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden geen significant negatief effecten tot gevolg heeft.

6. Staat van wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

6.1 Toelichting (algemeen)

Algemeen

De toelichting in zijn totaliteit kritisch doornemen op actualiteit, consistentie, volledigheid en duidelijkheid. Onder andere het begrip ‘ammoniakdepositie’ veranderen in ‘stikstofdepositie’, het richtgetal van 2,5 GVE opnemen en de benaming ‘Natuurbeschermingswet’ (Nb-wet) veranderen in ‘Wet natuurbescherming’, behalve daar waar dit verwijst naar de Natuurbeschermingswet 1998.

2.2.2 Water

Paragraaf 2.2.2 aanpassen aan het wettelijk provinciaal kader. Opnemen:

‘Het plangebied ligt gedeeltelijk in het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en 100-jaarsaandachtsgebied Driebergen. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV (2013) in art. 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden.

Voor het waterwingebied betreft dit onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden, het toepassen van bodemenergiesystemen, het opslaan en vervoeren van stoffen die de grondwaterkwaliteit (kunnen) bedreigen (zoals olie en brandstoffen, afvalstoffen en IBC-bouwstoffen), het aanleggen of gebruiken van parkeergelegenheden voor motorvoertuigen, leidingen, installaties en opslagreservoirs. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk, onder andere voor boorputten van een drinkwaterbedrijf.

Voor het grondwaterbeschermingsgebied betreft dit onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 10 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in zowel het waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied als 100-jaarsaandachtsgebied de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.’

4.2.7 Bebouwingsmogelijkheden op en buiten bouwvlak

In paragraaf 4.2.7 onder paardenhouderijen en paardenbakken toevoegen na de zinsnede:“(…) de toegestane inhoud dan wel oppervlakte aan bijgebouwen niet wordt overschreden door de noodzakelijkerwijs te realiseren bijgebouwen, zoals stallen. Dus in de afwijkingsregeling zijn geen extra bouwregelingen opgenomen. De bouwregeling voor bijbehorende bouwwerken is onverkort van toepassing.”

6.2 Regels (algemeen)

Artikel 1 Begrippen

Aan artikel 1 een nieuw lid toevoegen:

'opslag

het bewaren van goederen, uitgezonderd het bedrijfsmatig bewaren van gevaarlijke stoffen tenzij hiervoor de noodzakelijke toestemming is verkregen.'

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

Verwijderen in artikel 3.1a:

'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch – bomenteelt 3' uitsluitend de kwekerij van heesters is toegestaan;'

Aan artikel 3.1 een nieuw lid toevoegen:

'in afwijking van lid c is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wonen in een bedrijfswoning niet toegestaan;'

Aan artikel 3.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' mede het wonen in een plattelandswoning;'

Aan artikel 3.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slachterij' uitsluitend een slachterij;'

Aan artikel 3.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin' uitsluitend een volkstuin;'

Aan artikel 3.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gewassenteelt' is mede het kweken van gewassen tot een hoogte van 1 m toegestaan;'

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen van gebouwen, mestopslag, silo's en overkappingen

Artikel 3.2.1b als volgt aanvullen:

'(...) tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven;'

Artikel 3.2.1d vervangen door (wordt 3.2.1.c):

'ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage zorgwoningen (%)' mag het oppervlak aan zorgwoningen niet meer bedragen dan het aangegeven bebouwingspercentage;'

Artikel 3.2.1f als volgt aanpassen:

'de inhoud van een bedrijfswoning en een plattelandswoning mogen niet meer dan 600 m³ (exclusief ondergrondse bouwwerken) bedragen tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;'

Aan artikel 3.2.1h een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag' een mestopslag met een maximale bouwhoogte van 1,5m.'

Artikel 3.2.1j als volgt aanpassen:

'in aanvulling op lid i mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen maximaal één bouwlaag bevatten.'

Aan artikel 3.2.1 een nieuw lid (e) toevoegen:

'het aantal plattelandswoningen mag ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' niet meer bedragen dan één.'

3.2.2 Bouwen van overige bouwwerken (niet zijnde overkappingen)

Artikel 3.2.2c als volgt aanpassen:

'kuilvoerplaten mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;'

Artikel 3.2.2d als volgt aanpassen:

'ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' en 'specifieke vorm van agrarisch - uitsluitend volkstuin' mogen uitsluitend kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen worden gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 m² per volkstuin (perceel);'

Artikel 3.2.2e als volgt aanpassen:

'kweekkassen/-bakken en gereedschapsbergingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' en 'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin''

3.4 Specifieke gebruiksregels

Aan artikel 3.4 een nieuw lid 3.4.1 toevoegen:

'3.4.1 Mestopslag

Onverminderd het bepaalde in 3.1 voor mestvergisting en mestverwerking ten behoeve van mest van het eigen bedrijf moet ter voorkoming van verontreiniging van het oppervlaktewater voldoende afstand in acht worden genomen en/of zijn maatregelen getroffen die directe uitstroming van drijfmest, digestaat en dunne fractie in het oppervlaktewater bij lekkage voorkomen.'

3.4.3 Stikstofdepositie

Artikel 3.4.3 als volgt aanpassen:

'Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt: het gebruik van gronden en/of bouwwerken behorende tot een agrarisch bedrijf ten behoeve van het houden van vee, zodanig dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied vanuit het betreffende bedrijf, met dien verstande dat tot een gebruik strijdig met deze bestemming niet wordt aangemerkt:

- a. het bestaande gebruik, dat wil zeggen de veestapel die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan feitelijk en planologisch-juridisch legaal aanwezig is ten behoeve van een (intensieve) veehouderij(tak);*
- b. het gebruik op grond van een onherroepelijk verleende vergunning in het kader van de natuurbescherming zoals op basis van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998/- of artikel 2.7 Wet natuurbescherming onder de voorwaarden dat:*
 - de vergunning is verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan;*
 - het gebruik volledig in overeenstemming is met de voorschriften van de verleende vergunning;*
 - de verleende vergunning is opgenomen in Bijlage 1 Nb-wet vergunningen.'*

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.5 Omschakeling akkerbouw naar veehouderij

Artikel 3.5.5a als volgt aanpassen:

'is aangetoond dat de omschakeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen;'

3.5.8 Afwijken van stikstofdepositie

Artikel 3.5.8 verwijderen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging verschuiving en vergroting bouwvlakken

Toevoegen van lid h:

'het niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied;'

3.7.2 Wijziging verschuiving bouwvlakken in landbouwstabiliseringsgebied

Toevoegen van lid h:

'het niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied;'

3.7.9 Wijziging naar 'Natuur'

Artikel 3.7.9d als volgt aanpassen:

'de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven.'

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

Aan artikel 8.1 een nieuw lid toevoegen:

'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een zelfstandig kantoor;'

Aan artikel 8.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggemeenschap' mede kleinschalige nevenactiviteiten met een maximum oppervlak van in totaal 500 m² behorend bij het bedrijf en het wonen ten behoeve van zorgverlening;'

Aan artikel 8.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorg en dienstverlening' uitsluitend gezondheidszorg, zorginstellingen, openbare dienstverlening en onderwijs;'

Aan artikel 8.1 een nieuw lid toevoegen:

'kantoren als onderdeel van de maatschappelijke functie, met dien verstande dat per bedrijf het oppervlak niet meer dan 50% van de totale bruto vloeroppervlak mag bedragen, met een maximum van 2000 m²;'

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Aan artikel 8.2.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggemeenschap' zijn kleinschalige nevenactiviteiten tot een maximum van in totaal 500 m² behorend bij het bedrijf en maximaal één woning ten behoeve van zorgverlening toegestaan;'

Aan artikel 8.2.1 een nieuw lid toevoegen:

'de inhoud van een woning ten behoeve van zorgverlening mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;'

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 9.1b als volgt aanpassen:

'extensief agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding;'

Artikel 9.1f verwijderen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – theehuis' mede een theehuis;'

Artikel 9.1g als volgt aanpassen (wordt f):

'ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mede een opslag en berging'

Aan artikel 9.1 een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' mede een golfbaan.'

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwen van gebouwen en overkappingen

Artikel 9.2.1a onder 2 verwijderen:

'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – theehuis' mede een theehuis mag worden gebouwd;'

Aan artikel 9.2.1a een nieuw lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' mede gebouwen ten dienste van de golfbaan mogen worden gebouwd.'

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 14.1c als volgt wijzigen:

'instandhouding en ontwikkeling van de ter plaatse voorkomende dan wel eigen cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden;'

Artikel 15 Wonen – B1

15.1 Bestemmingsomschrijving

Aan artikel 15.1 een extra lid toevoegen:

'ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' de instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschappelijke en cultuurhistorische waarden;'

15.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Aan artikel 15.2.3 een extra lid toevoegen:

'in afwijking van lid a is ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;'

Artikel 17 Wonen – B3

Verwijderen van het hele artikel 'Wonen – B3'. Als gevolg hiervan vernummen de navolgende artikelen.

Artikel 17 Leiding – Gas

Aan artikel 17 een extra lid toevoegen, namelijk:

'17.5 Specifieke gebruiksregels

voor het in artikel 17, lid 1 bedoelde gebruik geldt de volgende gebruiksbepaling: het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten, is strijdig met de bestemming.'

Artikel 29 Waarde – Landgoed en buitenplaats

29.1 Bestemmingsomschrijving

In artikel 29.1b verwijderen van de zinsnede:

'(...) 'specifieke vorm van waarde – buitenplaats Broekbergen'(...).'

29.2 Bouwregels

Artikel 29.2b verwijderen:

'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – buitenplaats Broekbergen' is omgevingsvergunningsvrij bouwen niet toegestaan.'

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1.1 Wijziging gebruik naar wonen

Aan artikel 35.1.1 toevoegen:

'(...), mits:

- a. daar waar de bestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;*
- b. de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.'*

35.2.1 Wijziging gebruik naar overige functies

Aan artikel 35.1.2 toevoegen:

- 'i. daar waar de bestemming 'Waarde - Landgoed en buitenplaats' samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;*
- j. de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid.'*

Aan artikel 35 een nieuw lid toevoegen:

'Wijziging naar Agrarisch met waarden, Maatschappelijk en Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de binnen de aanduiding 'wetgeviingszone – wijzigingsgebied' gelegen bestemmingen te wijzigen in Agrarisch met waarden, Maatschappelijk en Natuur en het binnen het aangeduide gebied aanwezige bouwvlak met maatschappelijke bestemming te verplaatsen, van vorm te wijzigen en het bebouwingspercentage aan te passen, mits:

- a. de nieuwe locatie en vorm van het bouwvlak niet op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of cultuurhistorische aard stuit;*
- b. het wijzigen van de vorm van het bouwvlak niet leidt tot een mogelijkheid om meer bebouwing te realiseren.'*

6.3 Verbeelding (algemeen)

6.3.1 Belemmeringenstrook 'Leiding – Gas'

De breedte van de belemmeringenstrook terugbrengen naar 5 meter aan weerszijden van de hartlijn.

6.3.2 Belemmeringenstrook 'Leiding – Olie'

De breedte van de belemmeringenstrook vergroten naar 5 meter aan weerszijden van de hartlijn.

6.3.3 Bestemming 'Natuur'

12 locaties in overeenstemming brengen met de webkaart van de provincie en de bestemming 'Natuur' geven. Het betreft de volgende locaties:

- Langbroekerdijk tussen 1A en 5
- Tussen Broekweg en Langbroekerwetering
- Ten zuiden van Kasteel Sterkenburg
- Langbroekerdijk 39-41-43 (2 locaties)
- Gooyerdijk 211
- Ten zuiden van Langbroekerdijk 20 (2 locaties)
- Ten zuiden van Langbroekerdijk 15
- Ten zuiden van Langbroekerdijk 40 (meest zuidelijke hoek plangebied)
- Ten noorden van Langbroekerdijk 24
- Ten noorden van Langbroekerdijk 43

Tevens verwijderen van de bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' (eventueel) toegekende functieaanduidingen (kwelafhankelijke vegetatie, open landschap en half-open landschap) van de verbeelding.

Op 2 locaties binnen het plangebied de bestemming 'Natuur' veranderen in 'Agrarisch met waarden' met eventueel bijbehorende functieaanduidingen. Het betreft de volgende locaties:

- Tussen Langbroekerdijk en Jachtrustlaan (westzijde plangebied)
- Tussen Langbroekerdijk, de Zuwe en Graaf van Lynden van Sandenburgweg (Landgoed Hardenbroek)

6.3.4 Bouw- en goothoogtes

Bij alle niet-woon- en niet-agrarische bestemmingen in het plangebied de bouw- en goothoogtes controleren en, indien nodig, aanpassen.

6.3.5 Functieaanduidingen 'open landschap'

Toevoegen extra locaties functieaanduiding 'open landschap' op de verbeelding.

6.3.6 Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

Op de verbeelding en in de legenda de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' uit de Provinciale Milieuverordening opnemen.

6.3.7 Plangrens

- De plangrens aanpassen aan het bestemmingsplan 'Woongebied Driebergen' ter plaatse van de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering.
- De volgende plangebieden verwijderen uit het plangebied 'Driebergen Buitengebied':
 - Akkerweg 17, 17a
 - Bedrijventerreinen
 - Bornia 1A
 - Broekweg 2
 - Driebergen – Woonwagencentrum Sportlaan
 - Gooyerdijk 39
 - Hoofdstraat 272a
 - Landgoed Broekbergen
 - Landgoed de Reehorst
 - Reparatieplan Stationsgebied Driebergen-Zeist
- Toevoegen van enkele 'witte vlekken' aan het plangebied 'Driebergen Buitengebied', waarbij aangesloten wordt op de aangrenzende bestemming.

6.4 Verbeelding (locatiespecifiek)

6.4.1 Akkerweg 7

Opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

6.4.2 Akkerweg 11

- De bestemmingsgrens aanpassen conform de aangeleverde kadastrale tekening;
- Het bouwvlak in noordwestelijke richting 204 m² aanpassen;
- Het agrarisch bouwvlak in noordoostelijke richting met 15x60 m² verkleinen;
- Het bebouwingspercentage wijzigen van 35% naar 44%;
- Handhaven van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op een kleiner bouwvlak van 2700 m² en dit aanduidingsvlak iets verplaatsen naar het zuiden.

6.4.3 Akkerweg 19

Aanpassen van het bouwvlak in zuidelijke en westelijke richting zodat deze evenwijdig aan de vrijstaande garage wordt gesitueerd.

6.4.4 Akkerweg 21

Wijzigen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 1' in 'specifieke vorm van agrarisch – bometeelt 2'.

6.4.5 Bornia 5

Aanpassen van het bouwvlak in verband met de belemmeringenstrook 'Leiding – Olie'.

6.4.6 Broekweg 5

Wijzigen en vergroten van de bestemmingsvlakken 'Wonen – B2' en 'Agrarisch met waarden' met bijbehorende functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – kwelafhankelijke vegetatie' en 'specifieke vorm van agrarisch – half-open landschap'.

6.4.7 De Horst 1

- Verwijderen van het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 4';
- Samenvoegen van de twee zuidoostelijk gelegen bouwvlakken;
- Vergroten van het noordoostelijk gelegen bouwvlak en wijzigen van het bebouwingspercentage van dit bouwvlak van 30% naar 12%.

6.4.8 Engweg 34-36

- Ter plaatse van het koetshuis een bebouwingspercentage van 55% en de aanduiding 'opslag' opnemen;
- Ter plaatse van de boerderij een bebouwingspercentage van 60% opnemen;
- Ter plaatse van de tuinmuur de aanduiding 'tuinmuur' opnemen;
- Ter plaatse van de tuinmanswoning de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – buitenplaatsen' opnemen;
- Opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' op een deel van het landgoed;
- Verschuiven van het bestemmingsvlak 'Wonen – B1' ter plaatse van de tuinmanswoning zodat deze geheel over de woning wordt gesitueerd;
- Aanpassen van het bouwvlak ter plaatse van de tuinmanswoning.

6.4.9 Engweg naast nr. 60

- Verplaatsen van de schuur/werkplaats overeenkomstig ingediende schets, met dien verstande dat de omvang gelijk blijft;
- Wijzigen van het oppervlak 'volkstuinten' overeenkomstig ingediende schets;
- Ter plaatse van de nieuwe schuur de functieaanduiding 'opslag' opnemen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

6.4.10 Gooyer Wetering 8

Aanpassen van het bouwvlak overeenkomstig de tekening ingediend bij de zienswijze.

6.4.11 Gooyer Wetering 14

Verkleinen van het bouwvlak naar de oorspronkelijke situatie zoals in het vigerende bestemmingsplan.

6.4.12 Gooyer Wetering 16

- Verwijderen van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden';
- Opnemen van de bestemming 'Wonen-B1' als volgt: een bestemmingsvlak dat aan alle zijden wijzigt ten opzichte van het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen het bestemmingsvlak toevoegen van een bouwvlak dat grotendeels overeenkomt met de feitelijk aanwezige hoofdbebouwing;
- Binnen de bestemming 'Wonen –B1' opnemen van de functieaanduiding 'opslag' voor de opslag en berging van drie bijgebouwen;
- Handhaven van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zonder bouwvlak) op het westelijke en zuidwestelijke deel van het perceel.

6.4.13 Gooyer Wetering 18

- Wijzigen van het bouwvlak ter plaatse van Gooyer Wetering 18a conform ingediend verzoek;
- Opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' ter plaatse van Gooyer Wetering 18;
- Verwijderen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2';
- Verwijderen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

6.4.14 Gooyer Wetering 22-24-26

- Vervangen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' door 'Maatschappelijk' op 3 locaties;
- Toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorggemeenschap' op 3 locaties;
- Toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' aan het agrarisch bouwvlak;
- Vervangen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kuilvoerplaten' door 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag';
- Aanpassen van het agrarisch bouwvlak overeenkomstig het verzoek;
- Opnemen van de aanduiding 'iv' van intensieve veehouderij op de varkensstal;
- Opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – gewassenteelt' ter plaatse van de kwekerij.

6.4.15 Heidestein 5-5a

- Wijzigen van de bestemming 'Wonen-B1' in 'Wonen-B2';
- Toevoegen van de aanduiding 'max. aantal wooneenheden: 2'.

6.4.16 Heidestein 7

- Opnemen van de aanduiding 'k' van kantoor;
- Verwijderen van de aanduiding 'max. aantal wooneenheden: 1'.

6.4.17 Hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering

De bestemming van de eikenbosschage op de hoek Akkerweg – Engweg – Gooyer Wetering wijzigen van ‘Verkeer’ in ‘Agrarisch met waarden’ met de functieaanduiding ‘half-open landschap’.

6.4.18 Hoofdstraat 23-25

- Aanpassen van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – buitenplaatsen’, beperken tot de buitenplaats;
- Opnemen van de aanduiding ‘golfbaan’ binnen de bestemming ‘Natuur’;
- Opnemen van de aanduiding ‘opslag’ op gebouwen ten dienste van de golfbaan.

6.4.19 Hoofdstraat 258-260

- Opnemen van een bouwvlak ‘Maatschappelijk’ met een bebouwingspercentage van 45% en de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - zorg en dienstverlening’;
- Opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter;
- Opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - zorg en dienstverlening’ en ‘k’ van kantoor op het hoofdgebouw;
- Opnemen van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - zorg en dienstverlening’ op het koetshuis;
- Op de verbeelding opnemen van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’.

6.4.20 Hydeparklaan 3

- Het bouwvlak aan de zuidzijde van Hydeparklaan 3 zodanig aanpassen dat deze buiten de belemmeringstrook van 5 meter komt te liggen.
- Het bouw- en bestemmingsvlak aanpassen, met als gevolg dat een deel van het bestemmingsvlak de bestemming ‘Natuur’ krijgt.

6.4.21 Kloosterlaantje 1 (Landgoed Broekbergen)

Verwijderen van het plangebied ‘Landgoed Broekbergen’ uit het plangebied ‘Driebergen Buitengebied’.

6.4.22 Kloosterlaantje 1A

- De bestemming van Kloosterlaantje 1a wijzigen van ‘Agrarisch met waarden’ met de aanduiding ‘kwekerij’ naar ‘Wonen’;
- Verwijderen van het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – bomentelt 1’;
- Toevoegen van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw gelegen is;
- Aanpassen van de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – kwelafhankelijke vegetatie’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – open landschap’ zodanig dat deze op de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ van toepassing zijn.

6.4.23 Kloosterlaantje 2

- Toevoegen van de aanduiding 'landschapswaarden' op het bestemmingsvlak 'Wonen – B1';
- Aanpassen van het bouwvlak;
- Toevoegen van de aanduiding 'opslag' op het schuurtje.

6.4.24 Kloosterlaantje 3

- Wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen - B1' met de aanduiding 'landschapswaarden' en een bouwvlak direct om de woning gelegen;
- Verwijderen van de functieaanduiding 'zorgwoning';
- Wijzigen van de goot- en bouwhoogte in 3,5 en 5,5 meter;
- Toevoegen van de aanduiding 'opslag' op het schuurtje (30 m²).

6.4.25 Langbroekerdijk 2

Verwijderen van het aantal zorgwoningen op de verbeelding en vervangen door een bebouwingspercentage van 22% met de aanduiding 'zorgwoning' op het gehele agrarische bouwvlak van 6299 m².

6.4.26 Langbroekerdijk 4

- Opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slachterij';
- Opnemen van de functieaanduiding 'paardenhouderij' afgezien van de locatie waar de slachterij gevestigd is.

6.4.27 Langbroekerdijk 10

- Opnemen van bouwvlak voor 'kapschuur II' met de functieaanduiding 'opslag';
- Opnemen van een bouwvlak en toevoegen van de bestemming 'Wonen-B1' aan 'koetshuis oost'.

6.4.28 Langbroekerdijk 15b

- Wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen – B1';
- Verwijderen van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - kwelafhankelijke vegetatie' en 'specifieke vorm van agrarisch - open landschap' verwijderen wij van de verbeelding.

6.4.29 Langbroekerdijk 27

- Wijzigen van de bestemming van 'Wonen-B1' naar 'Wonen-B2' en het bestemmingsvlak aanpassen;
- Opnemen van de aanduiding '2' voor het aantal toegestane wooneenheden;
- Vrijgekomen gronden toevoegen aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – kwelafhankelijke vegetatie' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – half-open landschap';
- Opnemen van de aanduiding 'bijgebouwen';

- Aanpassen van het bouwvlak.

6.4.30 Langbroekerdijk 32

Opnemen van de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak.

6.4.31 Langbroekerdijk 37

Opnemen van de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak.

6.4.32 Langbroekerdijk 40

Aanpassen van het agrarisch bouwvlak conform de ingediende tekening.

6.4.33 Langbroekerdijk 41B

Verleggen van de bestemmingsgrens 'Wonen' in oost-zuidoostelijke richting.

6.4.34 Odijkerweg 39 tot A12

Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – half-open landschap' verwijderen binnen de bestemming 'Natuur'.

6.4.35 Rijsenburgselaan 103-131

- Veranderen van de aanduiding 'bomenteelt 3' in 'bomenteelt 1';
- Opnemen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – half open landschap' en 'specifieke vorm van agrarisch – kwelafhankelijke vegetatie';
- Wijzigen van de aanduiding 'vt' in 'specifieke vorm van agrarisch – uitsluitend volkstuin'.

6.4.36 Sportlaan

Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed en buitenplaatsen'.