



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Hudighuis' Hydeparklaan 7 - 9 in Driebergen-Rijsenburg

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	3
1.2 <i>Procedure</i>	3
1.3 <i>Leeswijzer</i>	4
1.4 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	4
2. Zienswijzen	5
2.1 <i>Reclamant 1</i>	5
2.1.1 1 Ontwikkeling 7 woningen in strijd met goede ruimtelijke ordening.....	5
2.1.2 1.1 Richtafstanden VNG	6
2.1.3 1.2 Onwenselijke verkeerssituatie en toename verkeersbewegingen	7
2.1.4 2 Strijd met provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid	8
2.1.5 2.1 Strijd Provinciale Ruimtelijke Verordening	8
2.1.6 2.2 Strijd Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'	9
2.1.7 3 Verzoek	10
3. Gemeentelijk antwoord op de zienswijze	11
3.1.1 1 Ontwikkeling woning in strijd met goede ruimtelijke ordening.....	11
3.1.2 1.1 Richtafstanden VNG	11
3.1.3 1.2 Onwenselijke verkeerssituatie en toename verkeersbewegingen	12
3.1.4 2 Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening en gemeentelijk ruimtelijk beleid.....	12
3.1.5 2.1 Strijd met Provinciale ruimtelijke verordening.....	12
3.1.6 2.2 Strijd met Structuurvisie "Groen dus Vitaal"	12
3.1.7 3 Verzoek	13
4. Conclusie	13
5. Ambtshalve wijzigingen	14
6. Nota van wijzigingen.....	14
6.1 <i>Toelichting</i>	14
6.2 <i>Regels</i>	14
6.3 <i>Verbeelding</i>	14

1. Inleiding

De gemeente wil medewerking verlenen aan de functiewijziging van het voormalig kindertehuis “Hudighuis” en de bijbehorende dienstwoning waardoor het mogelijk wordt de gebouwen om te vormen naar woningen. De achterliggende gronden – tot op heden ook met de bestemming Maatschappelijk en de aanduiding ‘zorginstelling’- krijgen in het plan de bestemming Natuur. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld.

Het plangebied bevindt zich op het adres Hydeparklaan 7 – 9 in Driebergen-Rijsenburg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 12 januari tot en met 22 februari 2018 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Hudighuis” te Driebergen-Rijsenburg.

1.1 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 overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- optioneel de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hudighuis’ in Driebergen-Rijsenburg heeft met ingang van 12 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 22 februari 2018). Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen een zienswijze in te dienen. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze: bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina, in de Staatscourant, en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. In de daaraan voorafgaande periode is er een participatietraject doorlopen. Een ruime kring van mogelijk betrokkenen is geïnformeerd en uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. De bijeenkomst is in oktober 2015 gehouden op RCN-camping Het Grote Bos voor een twintigtal aanwezigen. Ook is daarnaast alle beschikbare informatie over het plan door iedereen te raadplegen via een speciale website en sociale media. Initiatiefnemer heeft ook aandacht besteed aan informatie over het vervolgtraject.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn is één schriftelijke zienswijze ontvangen op 13 februari jl. De inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie zijn in deze Nota opgenomen.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen, maar is wel – voorafgaand aan de ontwerpfase - in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In de Toelichting op het bestemmingsplan is een paragraaf (§ 6.2.1) opgenomen met betrekking tot dit vooroverleg en de uitkomsten ervan. De hierboven bedoelde instanties zijn het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Provincie Utrecht.

Hoe gaat het nu verder?

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan om te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag of de zienswijze gedeeld wordt; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren wordt de indiener van de zienswijze uitgenodigd om zijn brief nader toe te lichten tijdens de vergadering van de beeldvormende raad.

Na verloop van twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Omdat de gemeenteraad wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn zes weken bedragen.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

1.3 Leeswijzer

De schriftelijke zienswijze is letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en is dus niet samengevat of gewijzigd. De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 6 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In dit bestemmingsplan is een ambtshalve wijziging noodzakelijk geacht.

1.4 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indieners van zienswijzen vervangen door een nummer: Reclamant1 1 2.1, Reclamant1 1 2.2, enz. Om praktische redenen zijn indieners van een zienswijze op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de analoge versie van voorliggende nota is (in de Bijlage NAW-gegevens reclamant1 1) aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer (Reclamant1 1 2.1, Reclamant1 1 2.2, enz.) horen.

2. Zienswijzen

Er is over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze bij de gemeente binnengekomen. Deze wordt in dit hoofdstuk behandeld. In bijlage 1 treft u de naam- en adresgegevens aan van de reclamant1 1 (alleen analoog).

2.1 Reclamant 1

Geachte Raad,

In de Staatscourant van 11 januari 2018 hebben burgemeester en wethouders van Utrechtse Heuvelrug bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Hudighuis” (hierna: ontwerpplan) in de periode van 12 januari 2018 tot en met 22 februari 2018 voor een ieder ter inzage ligt. Gedurende die periode kan iedereen omtrent het ontwerpplan zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpplan beoogt de bestemming te regelen van het voormalige kindertehuis “Hudighuis” en de bijbehorende dienstwoning waardoor het mogelijk wordt om ter plaatse 7 woningen te realiseren. De gronden en gebouwen zijn gelegen aan de Hydeparklaan 7-9 in Driebergen-Rijsenburg.

Namens reclamant, gevestigd en de besloten vennootschapgevestigd te(hierna tezamen: “Reclamant 1”) breng ik hierbij zienswijzen naar voren tegen het betreffende ontwerpplan.

RECLAMANT kan zich niet met de beoogde ontwikkeling verenigen. De redenen daartoe zijn de volgende.

2.1.1 1 Ontwikkeling 7 woningen in strijd met goede ruimtelijke ordening.

RECLAMANT is een recreatiebedrijf met negen vestigingen in Nederland en acht in Frankrijk. Eén daarvan, het Grote Bos, is gelegen aan de Hydeparklaan en is direct gelegen náást het onderhavige plangebied. Dit recreatiepark, met een omvang van 80 hectare bestaat uit een bungalowpark en camping met een groot aantal voorzieningen.

RECLAMANT stelt voorop dat de keuze om 7 woningen te ontwikkelen pal naast het recreatiepark van RECLAMANT een ongelukkige is. Bekend mag worden verondersteld dat een recreatiepark van deze omvang gepaard gaat met grote drukte, veel verkeersbewegingen en dat er allerlei activiteiten plaats vinden die voor woningen in de directe nabijheid zullen leiden tot geluidsoverlast. Dit zal ook onvermijdelijk leiden tot klachten bij de toekomstige bewoners van de woningen.

Daar komt bij dat de zeer smalle toegangsweg tot het park in het seizoen regelmatig zeer vol is en filevorming kent. De beoogde woningen bevinden zich nagenoeg bij de ingang van het park en zullen dus met grote regelmaat niet vlot bereikbaar zijn.

RECLAMANT heeft ook afgezien hiervan grote vragen bij het plan. Wat er gebeurt is dat midden in de natuur, en pal tegenover een groot vakantiepark een mini woonwijk wordt opgericht. Een nieuw woongebied op deze plek is buitengewoon vreemd. Wonen is een stedelijke activiteit en uitbreiding van deze stedelijke activiteit, midden in de natuur en pal tegenover een groot recreatiepark, is een vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening bijzonder vreemde vermenging van functies.

In ruimtelijk perspectief is het dus zeer ongewenst dat er woningen naast het recreatieterrein van RECLAMANT mogelijk worden gemaakt. Niet alleen omdat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd voor de bewoners, maar ook omdat RECLAMANT daardoor in haar bedrijfsvoering wordt beperkt en omdat uitbreiding van woonfuncties midden in de natuur niet aanvaardbaar is. In het navolgende wordt alles uitgewerkt.

RECLAMANT merkt nog op dat de omstandigheid dat er sprake is van bestaande opstallen welke de projectontwikkelaar wil herontwikkelen geen gewicht in de schaal kan leggen. De bestemming voor maatschappelijk doeleinden op deze locatie was historisch zo gegroeid maar was ook al achterhaald door de tijd, in de onmiddellijke nabijheid van het vakantiepark. Een herbestemming tot wonen maakt de anomalie alleen nog maar groter. De herbestemming tot een veel minder gevoelige kantoorfunctie zou veel logischer zijn.

2.1.2 1.1 Richtafstanden VNG

De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringsring' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin minimale richtafstanden die tussen een gevoelige bestemming, zoals een bestemming voor wonen, en bedrijven moeten worden aangehouden om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening. Dit richt zich onder meer op de aspecten geur, geluid en veiligheid. Indien van deze richtafstanden wordt afgeweken dient daarvoor een nadere motivatie gegeven te worden.

De plantoelichting vermeldt daarover in paragraaf 4.3.4.:

"Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzoneringsring gezien als een gevoelige functie. Derhalve is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Het plangebied wordt grotendeels omgeven door natuur, waarbinnen geen bedrijvigheid aanwezig is. Wel ligt tegenover het plangebied vakantiepark Het Grote Bos. Een vakantiepark wordt in de publicatie bedrijven en milieuzoneringsring aangemerkt als een categorie 3.1-bedrijf. Voor een bedrijf met een dergelijke categorie is de aan te houden afstand tussen het bedrijf en een gevoelige functie 50 meter. De nieuwe woningen in het hoofdgebouw liggen op ruim 60 meter van het vakantiepark. Voor deze woningen wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. De bestaande dienstwoning ligt op circa 40 meter van het vakantiepark. Bij deze woning wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter, deze woning betreft een reeds bestaande dienstwoning die omgezet wordt in een burgerwoning. Vanuit het aspect milieuzoneringsring gelden voor dienstwoningen en burgerwoningen dezelfde eisen. Wat betreft hinder van het vakantiepark is deze woning dan ook de maatgevende woning geweest voor de verleende vergunningen. Verder kan aan de Hydeparklaan geparkeerd worden, op een afstand van ruim 20 meter tot de bestaande dienstwoning. Het betreft reguliere parkeerplaatsen in het openbare gebied. Bovendien gaat het om een bestaande situatie, waarin de omzetting van een dienstwoning naar een burgerwoning geen verandering inhoudt. Dit aspect levert dan ook geen beperkingen op voor het bestemmingsplan."

Anders dan in de plantoelichting wordt geschreven bedraagt de afstand tussen het recreatiepark en de dienstwoning slechts 26 meter. Tussen de overige 6 woningen en het recreatiepark is dat krap 50 meter. Het plan voldoet dus niet aan de afstanden zoals opgenomen in de VNG brochure. Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak blijkt dat van de afstanden kan worden afgeweken, mits voldoende onderbouwd¹. In dit geval ontbreekt een onderbouwing waaruit blijkt dat er ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Eveneens is onvoldoende onderzocht of RECLAMANT niet in haar bedrijfsactiviteiten wordt beperkt door de ontwikkeling van de woningen.

Bovendien is het enkele feit dat voor de overige 6 woningen net aan wordt voldaan aan de afstand onvoldoende om te kunnen concluderen dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat RECLAMANT niet wordt belemmerd in haar bedrijfsactiviteiten. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 12 september 2012².

¹ AbRS 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3604

² AbRS 12 september 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX7128.

Relevante omstandigheden die maken dat niet kan worden volstaan met een enkele verwijzing naar de betreffende richtafstand zijn gelegen in het feit dat het recreatiepark en de woningen zijn gelegen in een natuurgebied. De impact van geluid is daarom groter dan tegen de achtergrond van een al stedelijk gebied. In het natuurgebied als het onderhavige zal, anders dan in stedelijk gebied, sprake zijn van een grote afwisseling van geluidsvolumes in de nabijheid van het vakantiepark. Daardoor zal de impact van geluid door muziek en spel op het park (ook muziek in de open lucht, concerten e.d.) veel groter zijn. De exploitatie van een recreatiepark leidt ook tot een veelsoortigheid van geluid dat wordt geproduceerd, hetgeen tot geluidhinder zal leiden bij de woningen die als geluidsgevoelig zijn aangeduid. De enkele verwijzing naar de VNG brochure voor de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling is dus onvoldoende. Nu het benodigde onderzoek niet is verricht, is de toelaatbaarheid van de woningen ter plaatse ondeugdelijk is gemotiveerd.

RECLAMANT merkt hierbij nog op dat zijzelf een groot belang heeft bij een goed woon- en leefklimaat, omdat zij al decennia lang ter plaatse haar onderneming drijft en dat wil blijven doen zonder dat zij mensen die daar komen wonen in de weg zit en voortdurend geconfronteerd wordt met klachten.

2.1.3 1.2 Onwenselijke verkeerssituatie en toename verkeersbewegingen

RECLAMANT is verder van mening dat het plan zal leiden tot een onveilige en onwenselijke verkeerssituatie bij het recreatiepark en de woningen en tot een onhanteerbare verkeerssituatie op de Hydeparklaan.

De enige ontsluiting die de 7 woningen zullen hebben is de Hydeparklaan, waarlangs tevens het recreatiepark van RECLAMANT wordt ontsloten. Dit is een zeer smalle toegangsweg voor auto's waarop personenauto's elkaar al nauwelijks kunnen passeren, terwijl dat bovendien nog slechts mogelijk is bij stapvoets rijden, waarbij de auto's de berm in moeten. De toegangsweg wordt gebruikt door vakantiegangers die met de auto af en aanrijden, ook met kampeermiddelen. Er is in het seizoen vaak sprake van lange files. De weg is hierdoor niet geschikt als dagelijkse toegangsweg voor woningen, in combinatie met dit zeer drukke en zeer langzaam rijdende verkeer naar en vanaf het recreatiepark. Bewoners die met hun auto van of naar hun huis willen, zullen in het seizoen voortdurend in een lange file staan. De exploitatie van het park zal ook daardoor onder druk komen te staan, want dit zal tot vele klachten gaan leiden.

In dat kader wijst RECLAMANT er ook op dat een recreatiepark volgens de VNG brochure al een potentieel aanzienlijk verkeersaantrekkende werking heeft. Het toegangsverkeer voor woningen is op deze weg dus zeer onwenselijk. Bedacht moet hierbij worden dat in het seizoen op het park ca. 1300 auto's aanwezig zijn. De files die dagelijks op de smalle toegangsweg staan, tellen met regelmaat meer dan 250 auto's.

Het zal voor bewoners dus heel vaak onmogelijk zijn om vlot van hun woning te kunnen wegrijden en naar hun woning te kunnen toerijden. RECLAMANT heeft daar ook last van, omdat dit een zeer onwenselijke situatie is, die voorzienbaar tot enorme ongenoegens en klachten gaat leiden.

In de plantoelichting wordt over de verkeerssituatie het volgende opgemerkt:

"Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Hydeparklaan. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal op deze weg een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename, op basis van cijfers van het CROW, is in de volgende tabel weergegeven.

(...)

Gezien de beperkte toename van bruto 49,8 verkeersbewegingen per etmaal zal dit niet tot problemen leiden op de Hydeparklaan.

De vigerende bestemming betreft een maatschappelijke en zorgfunctie welke een grote verkeersaantrekkende werking heeft. In de bestaande situatie was er een zorginstelling aanwezig voor circa 30 zorgcliënten en bijbehorend personeel/zorgverleners. Ook de toelevering van goederen ten behoeve van de zorginstelling bracht dagelijks verkeersbewegingen met zich mee. Met de realisatie van maximaal 7 woningen zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten opzichte van de vigerende bestemming. Het plangebied is verder vanaf de Hydeparklaan goed bereikbaar voor fietsen, maar ook voor hulpdiensten. De bestaande ontsluiting blijft daarvoor onveranderd ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied is minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer. "

Deze onderbouwing is gezien het voorgaande onjuist, en dus onvoldoende draagkrachtig om de verkeerssituatie te rechtvaardigen.

In de toelichting is ook niet onderbouwd wat de huidige capaciteit is van de Hydeparklaan, wat het huidige aantal aan verkeersbewegingen is en of de toename van het aantal verkeersbewegingen door de 7 woningen op basis daarvan aanvaardbaar is. In de onderbouwing is verder niet inzichtelijk gemaakt dat het aantal dagelijkse verkeersbewegingen zal afnemen door de realisatie van de 7 woningen ten opzichte van de zorginstelling die tot voor kort op deze locatie was gevestigd. Deze aanname wordt ten onrechte gedaan zonder dat dit gemotiveerd is.

Het verkeer ten behoeve van een kleine zorginstelling is qua aard ook anders dan voor woningen, waarbij rekening moet worden gehouden met meer frequenter verkeer dan het gecombineerde vervoer dat plaatsvindt van en naar een zorginstelling. Daarbij is relevant dat de zorginstelling die tot voort kort op de locatie gevestigd was, zorg bood aan slechtziende en blinde mensen die vanzelfsprekend niet voor veel autoverkeer zorgden op de Hydeparklaan. Was er vervoer, dan was dat groepsvervoer. Overigens geldt ook voor dit aspect dat de aanwezigheid van deze kleine zorginstelling in ruimtelijk opzicht achterhaald was, midden in de natuur en direct bij het grote recreatiepark van RECLAMANT. Niet voor niets is deze functie feitelijk vervallen. Het is dus heel onlogisch om aan die achterhaalde situatie nog argumenten te ontleen voor een woonfunctie.

Verder is niet ingegaan om de omstandigheid dat de woningen in het seizoen moeilijk bereikbaar zullen zijn, vanwege files op de zeer smalle weg en het ontbreken van de mogelijkheid om deze te vermijden.

RECLAMANT heeft overigens vragen over haar verplichting om het verkeer over de toegangsweg vanwege de bewoners te dulden. Naar zich laat aanzien is de weg in ieder geval deels eigendom van RECLAMANT. Uwerzijds is niet aangegeven dat de toegangsweg desalniettemin openbaar is. Ook in zoverre is het ontwerp niet naar behoren gemotiveerd.

Samengevat: de verkeerssituatie ter plaatse zal door de ontwikkeling van de 7 woningen verergeren en tot overlast en verkeersonveilige situaties leiden.

2.1.4 2 Strijd met provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid

De ontwikkeling is daarnaast in strijd met het provinciale en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dit wordt toegelicht aan de hand van de provinciale verordening en de gemeentelijke structuurvisie.

2.1.5 2.1 Strijd Provinciale Ruimtelijke Verordening

De onderhavige locatie is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Verordening) aangeduid als 'landelijk gebied'. Artikel 3.2 van de Verordening geeft de volgende bepaling voor landelijke gebieden:

"Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat geen

bestemmingen en regels voor verstedelijking, tenzij in deze verordening anders is bepaald. "
Artikel 3.8 van deze Verordening bepaalt het volgende voor percelen voor stedelijke functies in 'landelijk gebied' die een andere stedelijke functie krijgen:

1. Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen bestemd voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bevat een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De ontwikkeling is dus in strijd met het uitgangspunt van de Verordening dat er in beginsel dus geen verstedelijking in landelijk gebied mag plaatsvinden.

Verder kan niet staande worden gehouden dat de ontwikkeling van de 7 woningen niet leidt tot een toename van de invloed van een stedelijke functies op de omgeving. RECLAMANT wijst daarvoor naar hetgeen in de voorgaande paragrafen aan de orde is gesteld. In de plantoelichting ontbreekt daartoe bovendien een onderbouwing als bedoeld in het tweede lid van artikel 3.8 van de Verordening. Het ontwerpplan is daarom strijdig met artikel 3.2 en 3.8 van de Verordening.

RECLAMANT vraagt ook aandacht voor het onderstreepte gedeelte. Het ligt in de rede om dat zo te verstaan dat ook andere bedrijven, zoals het onderhavige vakantiepark, niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt. Aan die voorwaarde is dus niet voldaan.

2.1.6 2.2 Strijd Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal'

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 'Groen dus Vitaal' (Structuurvisie) vastgesteld. Het plangebied is daarbij gekwalificeerd als 'natuurzone 1.2'. Naar het oordeel van RECLAMANT is het onderhavige ontwerpplan in strijd met het beleid dat voor een natuurzone is neergelegd in de Structuurvisie.

Het beleid voor natuurzone 1.2 is op pagina 56 van de Structuurvisie weergegeven:

"Boszone tussen Doorn en Zeist (kaart 1, zone 1.2) Dit is een grotendeels bebost gebied op oude stuifzanden. In het bos in dit gebied liggen allerlei bebouwde terreinen. Maar ook de noordranden van de dorpen Driebergen en Zeist liggen in deze zone. Het beleid in deze zone is gericht op bosnatuur en natuurgerichte recreatie. De bestaande functies kunnen blijven, maar mogen hun terreinen niet uitbreiden.

Bij herontwikkeling op de bestaande terreinen moet de uitstraling van de functies op het bos verminderd worden (licht, autoverkeer, geluid, enzovoort). Voor natuur streven we naar de grootst mogelijke eenheid en daarom is het onze ambitie om afrasteringen weg te krijgen. Alleen rondom de functies zijn hekken geen probleem. Wij zien geen aanleidingen om voor recreatie meer ruimte te bieden dan de huidige ontwikkelingsruimte binnen de bestaande terreinen.

Voor het overige is dit gebied een soort basisgebied voor extensieve recreatie. De Traaij buiten

de bebouwde kom en de Verlengde Traaij moeten zo worden ingericht dat dieren er zo goed mogelijk kunnen oversteken (kaart 2, project B)."

In de plantoelichting wordt in paragraaf 3.3 over dit beleid in relatie tot de 7 woningen opgemerkt:

"In onderhavig geval is de herontwikkeling van de bestaande bebouwing en terrein juist een kans om de natuurverstorende effecten van de vigerende bestemmingsfunctie te verminderen.

Dit door het gebruik van de bebouwing voor een rustiger functie (wonen) dan de vigerende maatschappelijke functie en een vermindering van de hoeveelheid bebouwing. Ook wordt een deel van de maatschappelijke bestemming gewijzigd in een natuurbestemming. "

Deze motivering is volgens RECLAMANT onjuist en onvoldoende draagkrachtig om een afwijking van de Structuurvisie te rechtvaardigen.

De ontwikkeling van 7 woningen kan niet worden gezien als een ontwikkeling die is gericht op bosnatuur en natuurgerichte recreatie. In zoverre is het ontwerpplan dus niet in overeenstemming met het beleidstreven zoals neergelegd in de Structuurvisie.

Volgens RECLAMANT wordt de uitstraling op het bos qua licht, autoverkeer, geluid ook niet verminderd met de ontwikkeling van de woningen ten opzichte van de huidige bestemming 'maatschappelijk'. Dat geldt eveneens voor de stelling dat met de bestemming 'wonen' sprake is van een rustiger functie met minder natuurverstorende effecten dan de bestemming 'maatschappelijk'. Dit is niet onderbouwd in de plantoelichting of anderszins inzichtelijk gemaakt. Bovendien zijn 7 woningen met aparte huishoudens qua gebruik meer belastend voor het omliggende bos dan de kleine zorginstelling voor slechtziende en blinde mensen. RECLAMANT verwijst tevens naar hetgeen in paragraaf 1.2 is opgenomen over de toename van het aantal verkeersbewegingen door de realisatie van de 7 woningen.

Het ontwerpplan voorziet ook in een hogere maximale bouwhoogte voor de woningen in vergelijking met de bestemming 'maatschappelijk' onder het oude bestemmingsplan, namelijk een maximale hoogte van 11 meter ten opzichte van 10 meter. De impact qua bebouwing op de omgeving neemt dus toe.

Het plan om ter plaatse 7 woningen te realiseren is daarom in strijd met de Structuurvisie van de gemeente. Op grond van vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak mag een bestemmingsplan niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie worden vastgesteld en leidt een dergelijke strijdigheid tot vernietiging van het bestemmingsplan in rechte³.

2.1.7 3 Verzoek

Op basis van het voorgaande is volgens RECLAMANT duidelijk dat de ontwikkeling van 7 woningen op deze locatie, tegen een recreatiepark aan, vanuit ruimtelijk perspectief zeer ongewenst is. Namens RECLAMANT verzoek ik de raad daarom om niet tot vaststelling van het ontwerpplan over te gaan.

Met vriendelijke groet,

³ AbRS 30 augustus 2017 ECLI:NL:RVS:2017:2363, AbRS 12 oktober 2016 ECLI:NL:RVS:2016:2690, AbRS 2 maart 2016 ECLI:NL:RVS:2016:522, AbRS 11 november 2015 ECLI:NL:RVS:2015:3448.
3SRRC04696576

3. Gemeentelijk antwoord op de zienswijze.

3.1

3.1.1 1 Ontwikkeling woning in strijd met goede ruimtelijke ordening

Voorliggende ontwikkeling behelst een bestaand pand en een bestaande dienstwoning. De huidige functie komt te vervallen en de bestaande panden worden getransformeerd naar woningen. Ook de bestaande dienstwoning zal dus een burgerwoning worden door de plannen. Deze woning is op de kortste afstand van het recreatiepark gelegen en om die reden maatgevend voor de geluidsvoorschriften zoals die aan het recreatiepark zijn gesteld in het kader van het Activiteitenbesluit. Dit houdt in dat het recreatiepark ruimte heeft om op verschillende momenten van de dag geluid te produceren, maar wel binnen bepaalde grenzen die zijn vastgesteld in het Activiteitenbesluit. Aangezien daarbij de bestaande woning maatgevend is, voldoen dan ook de nieuwe woningen in het daarachter gelegen hoofdgebouw aan de gestelde normen en kan daardoor sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Andersom bekeken wordt het recreatiepark niet extra belemmerd door de nieuwe woningen in het hoofdgebouw, aangezien deze zich op een grotere afstand bevinden dan de bestaande woning aan de Hydeparklaan nummer 7.

3.1.2 1.1 Richtafstanden VNG

Gemeten vanaf de bestemming 'Recreatieve doeleinden I' uit het geldende bestemmingsplan 'Doorn – Woongebieden en recreatieterreinen' (dat is ook de rand van het kadastrale perceel van het recreatie-terrein) bedraagt de afstand tot de bestaande (dienst)woning Hydeparklaan 7 ongeveer 31 meter. In het ontwerpbestemmingsplan 'Hudighuis' wordt in de toelichting gesproken van een afstand van 40 meter. De feitelijke afstand is inderdaad iets minder, dit zal in de toelichting worden aangepast. Er wordt voor wat betreft de bestaande (dienst)woning, zoals wel al vermeld in de toelichting, niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Afhankelijk van de omgeving kan worden afgewogen of toch sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval is overwogen dat anders dan verkeersgeluid geen andere geluidsbronnen binnen 50 meter van de (dienst)woning aanwezig zijn die nader onderzoek noodzakelijk maken. Naar het wegverkeersgeluid is uiteraard wel een onderzoek uitgevoerd. De uitkomst daarvan is dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Overigens is de feitelijke afstand tot de geluid producerende onderdelen van het recreatiepark groter dan de genoemde richtafstand. Zo ligt de receptie op 60 meter en het café-restaurant op een kleine 100 meter van de (dienst)woning.

In aanvulling daarop geldt dat het Hudighuis al in 1928 is gebouwd, ruim voordat het recreatiepark werd opgericht (1952). In die periode (1955) is ook de bij Hudighuis behorende dienstwoning gerealiseerd. Vanaf het begin van het recreatiepark is het Hudighuis dus een maatgevende factor geweest voor de invulling van het recreatiepark. Men heeft altijd al rekening hiermee moeten houden. Bovendien zijn in het kader van het Activiteitenbesluit geluidsvoorschriften gesteld, waarbij de bestaande (dienst)woning Hydeparklaan 7 maatgevend is. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat veiliggesteld.

Wat betreft de nieuwe woningen in het hoofdgebouw geldt dat de afstand van de bestemmingsgrens van het recreatiepark (tevens de kadastrale begrenzing) ongeveer 65 meter bedraagt. De toelichting spreekt over 'ruim 60 meter', dit is dus correct. Hier wordt dus aan de minimale afstand van 50 meter ten opzichte van het recreatiepark voldaan. Zoals hierboven al is toegelicht zijn in het Activiteitenbesluit geluidsvoorschriften gesteld, waarbij de woning Hydeparklaan 7 maatgevend is. De nieuwe woningen zijn verder weg gelegen en vormen daardoor geen extra belemmering voor reclamant.

3.1.3 1.2 Onwenselijke verkeerssituatie en toename verkeersbewegingen

Het is in het ontwerpbestemmingsplan ietwat ongelukkig geformuleerd dat er sprake is van een toename van verkeersbewegingen. Want de vigerende bestemming laat toe dat er in de bestaande bebouwing een maatschappelijke functie is gevestigd die als zorginstelling fungeert. Er kan ook een andere zorginstelling worden gevestigd dan de feitelijk aanwezig zijnde instelling. Een zorginstelling met een omvang als deze genereert ook dagelijkse verkeersbewegingen. Een voorbeeld van een zorginstelling is een (privé) ziekenhuis. Voor een dergelijk instelling geldt dat, gelet op de omvang in voorliggende situatie, rekening gehouden moet worden met circa 70 verkeersbewegingen per dag. Afgezet tegen de voorgestelde woonfunctie levert deze nieuwe functie dan een vermindering van het aantal verkeersbewegingen op. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop dan ook aangepast worden.

Zelfs als er sprake zou zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen - wat hier dus niet het geval is - is de erftoegangsweg Hydeparklaan daarvoor geschikt. Op een erftoegangsweg kunnen namelijk maximaal 5000 voertuigen per dag worden verwerkt. Dit is een cijfer dat landelijk is onderzocht en onderbouwd (door CROW). De hierboven genoemde verkeersbewegingen samen met de in de zienswijze gestelde 1300 komen niet in de buurt van de 5000 per etmaal vanuit CROW.

Door reclamant wordt gesteld dat de weg niet geschikt is om als toegangsweg voor de woningen te dienen. Wij zijn het daar niet mee eens. De toegangsweg is geasfalteerd (minimaal 4.20 m in de breedte) en heeft een relatief ruim profiel met open bermstroken aan weerszijden van de weg. De weg vormt daarmee een prima ontsluiting voor zowel het recreatiepark als voor de toekomstige woningen. De weg oogt optisch echter smaller, zodat snel rijden op deze weg wordt ontmoedigd. Dit vinden wij als gemeente een wenselijke situatie. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden om uit te wijken als dat nodig zou zijn. De weg is geschikt om als toegangsweg te functioneren.

Wij herkennen ons ook niet in de gestelde files van 250 auto's. Dat er op bepaalde momenten van een dag piekmomenten kunnen voorkomen, laat onverlet dat de verwachte vertraging en daarmee de overlast, minimaal zal zijn. De exploitatie van het recreatiepark zal naar onze mening niet onder druk komen te staan.

Dat de weg gedeeltelijk eigendom van het recreatiepark is, maakt niet dat de weg niet openbaar zou zijn. De Hydeparklaan is een openbare erftoegangsweg waarop per etmaal maximaal 5000 verkeersbewegingen aanvaardbaar zijn. Ook een verderop gelegen recreatiewoning wordt via deze weg ontsloten. Het bestemmingsplan is wat dit onderwerp betreft uitvoerbaar.

3.1.4 2 Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.1.5 2.1 Strijd met Provinciale ruimtelijke verordening.

Reclamant stelt dat er strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vanwege de passage dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als landelijk gebied geen bestemmingen en regels voor verstedelijking mogen bevatten (...). De voorliggende ontwikkeling maakt een functiewijziging mogelijk voor de bestaande bebouwing. De begripsomschrijving van verstedelijking in de PRV geeft het volgende aan: "*verstedelijking*: van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies". Er vindt binnen de planbegrenzing geen uitbreiding van stedelijke functies plaats en er worden geen extra stedelijke functies toegevoegd. Er is geen strijd met de PRV.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar en tast de bedrijfsvoering van reclamant niet aan.

3.1.6 2.2 Strijd met Structuurvisie "Groen dus Vitaal".

Omdat de ontwikkeling is gelegen binnen de Boszone 1.2 stelt reclamant dat er bij voorliggende ontwikkeling moet worden afgeweken van de structuurvisie.

De Boszone 1.2 van de structuurvisie is een grotendeels bebost gebied op oude stuifzanden waarbinnen ook de noordranden van de dorpen Driebergen en Zeist zijn gelegen. Bij herontwikkeling moet de uitstraling op het bos worden verminderd. Dit gaat om licht, autoverkeer, geluid enzovoort. Van een bestemmingsvlak Maatschappelijk van bijna 2 hectare gaat het in de nieuwe situatie om circa 1 hectare dat aan de bestemming Natuur wordt toegevoegd en minder dan 1 hectare aan de bestemmingen Tuin en Wonen samen. Het bouwvlak in de nieuwe bestemming Wonen zal aanzienlijk worden verkleind ten opzichte van het bouwvlak in de geldende maatschappelijke bestemming. Daarmee worden de uitbreidingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan, ten opzichte van het vigerende bestemmingplan, beperkt.

De door reclamant gemaakte feitelijke vergelijking tussen 7 woningen en een kleine zorginstelling voor slechtienden volstaat ten dele, omdat ook een andere zorginstelling binnen deze bestemming bij recht zou kunnen worden gevestigd. Met een ander type zorginstelling kan sprake zijn van een groter aantal verkeersbewegingen. Zo zou zich een zorginstelling als een privékliniek op de locatie kunnen vestigen zonder dat daarvoor een bestemmingsplanaanpassing hoeft te worden gedaan. Een aantal verkeersbewegingen gelijk aan of groter dan voorliggende woonfunctie is daarbij niet ondenkbaar.

Reclamant merkt op dat er sprake zal zijn van een hogere maximale bouwhoogte (11 meter) dan in de huidige situatie, namelijk nu maximaal 10 meter. De locatie Hudighuis is nog in het voorontwerp bestemmingsplan Driebergen Buitengebied opgenomen, dit bestemmingsplan is niet geldend. Daarin heeft het een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het vigerende bestemmingsplan Driebergen-Buitengebied is er in het geheel geen sprake van maximalisatie van de bouwhoogte. In de regels staat wel opgenomen dat het is toegestaan de bestaande bebouwing met 20% uit te breiden. Uit tekeningen uit het archief blijkt dat de nok van het hoofdgebouw momenteel ligt op 10,75 meter. Het moet mogelijk zijn de kap te vernieuwen met extra isolatie; daarvoor is een marge tot een hoogte van 11 meter noodzakelijk. Om die reden is 11 meter opgenomen in het bestemmingsplan.

Er zijn geen plannen om de bestaande bebouwing (behoudens bijgebouwen achter het hoofdgebouw) te slopen en nieuwbouw te plegen maar enkel de bestaande bebouwing aan te passen ten behoeve van de woningen. In het voorliggende bestemmingsplan is het bouwvlak daarom strak om de bestaande bebouwing gelegd en zijn de volumes en bouwhoogte gemaximeerd. Aan de voorzijde kan een carport verrijzen waarvan de oppervlakte maximaal 120 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen. Hiermee kunnen 7 overdekte parkeerplaatsen worden gerealiseerd en een fietsenstalling. Echter, alle bestaande bijgebouwen zullen worden gesloopt, dit betreft circa 160 m² aan bijgebouwen. Van een grotere impact qua bebouwing is in de nieuwe situatie geen sprake.

In de ontwerpfasen van het bestemmingsplan Driebergen – Buitengebied is het plangebied van bestemmingsplan Hudighuis uitgesneden. Dit ontwerpbestemmingsplan zal op korte termijn ter inzage worden gelegd.

3.1.7 3 Verzoek

Het verzoek van reclamant om het bestemmingsplan in deze vorm niet vast te stellen, kan niet worden gehonoreerd nu sprake is van goede ruimtelijke ordening en geen strijd met provinciaal dan wel gemeentelijk beleid.

4. Conclusie

Conclusie:

- De zienswijze wordt gedeeld voor wat betreft de abusievelijk foutieve vermelding van de afstand van de (dienst)woning van Hudighuis tot aan het recreatiepark. In de toelichting is dit aangepast naar “circa 31 meter” (pagina 26).
- Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld. Naar aanleiding van de opmerking inzake de verkeersgeneratie zal de toelichting op pagina 21, 22 wel worden verduidelijkt. De verkeersbewegingen die gepaard gaan met de ontwikkeling worden afgezet tegen de verkeersgeneratie van de vigerende bestemming.

5. Ambtshalve wijzigingen

De gemeente heeft het noodzakelijk gevonden om een begrip aan de regels toe te voegen, dit om duidelijkheid te verschaffen over de uitvoering en verschijningsvorm ervan. Het gaat om het begrip 'carport':

Begrip 1.29 toegevoegd:

- **Carport/overkapping**

een bouwwerk, omsloten door maximaal één, tot de constructie behorende wand en voorzien van een gesloten dak.

De overige begrippen na bovenstaand begrip zijn wat betreft nummering met één plaats opgeschoven.

6. Nota van wijzigingen

In het bestemmingsplan zullen wijzigingen worden aangebracht, zoals in de opsomming hieronder zijn aangegeven. Deze wijzigingen volgen uit de zienswijze die is ingediend.

6.1 *Toelichting*

- De toelichting wordt aangepast:
 - In paragraaf 4.2 zal de vergelijking tussen de feitelijke, planologisch maximale en toekomstige situatie worden toegelicht;
 - Paragraaf 4.3.4. beschrijft de situatie met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. Aangepast is dat de bestaande dienstwoning op circa 31 meter van de grens van de bestemming "Recreatieve doeleinden I" is gelegen.

6.2 *Regels*

- Toegevoegd 1.29 Carport/overkapping.

6.3 *Verbeelding*

- Geen wijziging in de verbeelding.