



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties op het
voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Hydepark, Doorn**

januari 2014

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Procedure	4
3. Wettelijk overleg.....	5
3.1 Inleiding.....	5
3.2 Reacties	5
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Inspraakreacties.....	12

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van het bestemmingsplan Nieuw Hydepark, Doorn. Het plangebied ligt tussen de Oude Arnhemsebovenweg en de Dribergsestraatweg (provinciale weg N225) in het buitengebied van de gemeente en beslaat zowel de locaties Oude Arnhemsebovenweg 5 en 7 als de Dribergsestraatweg 50. Het plangebied ligt tussen de dorpen Dribergen - Rijsenburg en Doorn. Het plan biedt het kader om het oude conferentiecentrum aan de Dribergsestraatweg 50 te vervangen door een nieuw hoofdgebouw. In het nieuwe hoofdgebouw zal, naast het conferentiecentrum ook het vakantiehuis (F.D. Roosevelthuis) een plek krijgen. De locatie van het F.D. Roosevelthuis zal door de Protestantse Kerk in Nederland (PKN) mogelijk worden verkocht. In verband met deze voorgenomen verkoop krijgt de locatie een bredere maatschappelijke bestemming.

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
- het resultaat van het wettelijke overleg
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal instanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de ontvangen reacties die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Hydepark vanaf 6 december 2013 tot en met 16 januari 2014 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van Beantwoording worden de insprekers onder toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht. Daarbij wordt tevens informatie verstrekt over de vervolgpcedure van het ontwerpbestemmingsplan. In de onderhavige fase is nog sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen ter kennisname van de gemeenteraad worden gebracht. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de raad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gehonoreerd moeten worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders.

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

1. Gedeputeerde Staten of I&M-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.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt. Het is tevens mogelijk tijdens deze beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen. Het plan treedt dan pas in werking nadat op dit verzoek is beslist door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van een aantal instanties is geen reactie ontvangen. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

3.2 Reacties

Reactie ontvangen van:

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Provincie Utrecht
Veiligheidsregio Utrecht

Reactie 1: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

U hebt ons, in het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Hydepark Doorn gestuurd. In het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen wordt in dit stadium een wateradvies van de waterbeheerder verlangd. In deze brief geven wij u ons advies over het bestemmingsplan.

Proces voorafgaand

Het voorliggende plan is door Amer ruimtelijke ontwikkeling op 25 september 2013 ingevoerd in de digitale watertoets. De conclusie was dat het plan geen groot effect heeft op water.

Onze conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits u de toelichting in het plan aanpast en zorg draagt dat al het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het voldoet dan namelijk aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Doordat al het hemelwater vanaf nieuw en bestaand verhard oppervlak wordt geïnfiltreerd in de bodem, ontstaan er geen negatieve gevolgen voor het watersysteem. Wel merken wij op dat het voorliggende plan anders is dan het plan dat in de digitale watertoets is ingediend. Wij hebben daarom opmerkingen over het toegestuurde plan. In onderstaand advies gaan wij hier verder op in.

Wateradvies

- U geeft aan dat de parkeerplaats in het plan aangelegd wordt met behulp van halfverharding. In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan staat wordt halfverharding door het waterschap niet 'half' meegerekend als verharding. In ons handboek Watertoetsproces (2013) staat beschreven dat halfverharding als onverhard gerekend kan worden, mits de waterdoorlatende verharding 45 mm kan vasthouden en er geen straatkolken worden aangelegd. Wij hebben het betreffende hoofdstuk uit het handboek als bijlage toegevoegd.
- Ondanks dat de berekening van toename aan verhard oppervlak niet klopt, kunnen wij instemmen met het plan omdat het geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Wij verzoeken u om de berekening in uw plan weg te laten en in

2

plaats daarvan de volgende tekst toe te voegen: 'Halfverharding kan als onverhard gerekend worden, mits de waterdoorlatende verharding 45 mm kan vasthouden en er geen straatkolken worden aangelegd. In het geheel zorgt het plan dan ook voor een afname van het verharde oppervlak en heeft het geen negatieve gevolgen voor het watersysteem.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Tevens verzoeken wij u om ons te informeren wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Antwoord gemeente

1. De te gebruiken halfverhardingen zullen worden uitgevoerd conform de wensen van het Hoogheemraadschap.
Initiatiefnemer is nog in overleg met het Hoogheemraadschap om ook naar andere mogelijkheden te kijken om de afwatering binnen het standstillprincipe te regelen;
2. De berekening is uit het plan geschrapt en in de toelichting van het bestemmingsplan is de door het Hoogheemraadschap voorgestelde alinea opgenomen.

Conclusie reactie 1

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting. In de toelichting is de berekening van het verhard oppervlak geschrapt en is de door het Hoogheemraadschap voorgestelde alinea opgenomen.

Reactie 2: Provincie Utrecht

In bovengenoemde e-mail heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Hydepark, Doorn" van uw gemeente. Mede namens de andere provinciale afdelingen merk ik het volgende op.

I. Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (PRV), die op 5 maart 2013 in werking is getreden, zijn algemene regels opgenomen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van onder meer bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd de provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. Om deze belangen te borgen en te realiseren kunnen wij zo nodig het instrumentarium uit de Wro inzetten.

Bij de beoordeling van uw voorontwerpbestemmingsplan heb ik mij gebaseerd op eventuele strijdigheden met de provinciale ruimtelijke belangen.

II. Planbeoordeling

Over de planvorming voor de (her)ontwikkeling van de historische buitenplaats Hydepark te Doorn heeft het afgelopen jaar diverse malen (ambtelijk en bestuurlijk) overleg plaats gevonden tussen de gemeente, de provincie en de eigenaar van deze buitenplaats, de Protestantse Kerk in Nederland (PKN).

Op basis van dit gevoerde overleg is uiteindelijk besloten (vooralsnog) primair in te zetten op een meer beperkte (her)ontwikkeling op de buitenplaats, waarbij het bestaande hoofdgebouw aan de

Driebergsestraatweg 50 (thans gebruikt als conferentiecentrum) en het bestaande zorg- en vakantiehôtel aan de Oude Arnhemsebovenweg 5 en 7 (Roosevelthuis) overeenkomstig de wens van de initiatiefnemer zullen worden vervangen door een nieuw hoofdgebouw ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw, waarin beide functies (conferentiecentrum en zorg- en vakantiehôtel) zullen worden ondergebracht. Afgesproken is hierbij zoveel mogelijk uit te gaan van (verschuiving van) de bestaande bouw mogelijkheden voor beide betrokken locaties in het vigerende bestemmingsplan en de bebouwings (oppervlakte) per saldo niet te doen toenemen door ter plaatse van het huidige Roosevelthuis bebouwing in te leveren ten behoeve van het voorgestane nieuwe - grotere - hoofdgebouw. Aangegeven is voorts dat bij de voorgestane ontwikkeling op adequate wijze rekening zal moeten worden gehouden met de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS: nee, tenzij regime) en in de historische buitenplaatszone (behoud en versterking cultuurhistorische waarden). Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd een adequaat planologisch-juridisch kader te scheppen voor de hiervoor geschetste ontwikkeling.

Ofschoon - mede gelet op het aangehaalde (informele) overleg - in essentie kan worden ingestemd met de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkeling (realisering nieuw hoofdgebouw voor conferentiecentrum en zorg- en vakantiehôtel, alsmede "herbestemming" van het Roosevelthuis) geeft met name de (ruime) juridische vertaling van deze ontwikkeling in de planregels aanleiding tot het plaatsen van enkele kritische kanttekeningen en opmerkingen ten aanzien van een aantal specifieke aspecten. Deze opmerkingen zijn met name ingegeven vanuit de ligging van het plangebied binnen de EHS (aangemerkt als provinciaal belang) en vinden hun grondslag in artikel 4.11 van de PRV.

Borging "plussen" uit het ecologisch onderzoeksrapport (nee, tenzij regime)

Zoals in de plantoelichting (hoofdstuk 4.6) is weergegeven, is voor de voorgestane ontwikkeling door Ecogroen Advies een ecologisch onderzoek uitgevoerd ("Toets Flora- en faunawet & EHS", bijlage 6), waarin ook het zogenoemde nee, tenzij onderzoek is meegenomen. In dit onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat onder toepassing van het zogenoemde plussen en minnen geen sprake zal zijn van een significante aantasting van de EHS, aangezien op het landgoed zelf ruim voldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor positieve ingrepen (zogenoemde plussen), waarmee de negatieve effecten van de voorgestane ontwikkeling in voldoende mate kunnen worden opgeheven. Als een van de belangrijkste te behalen "plussen" wordt in dit rapport gewag gemaakt van het opstellen (en doen uitvoeren) van een (her)inrichtingsplan en beheerplan voor het totale landgoed, waarmee de kansen voor natuur fors (kunnen) worden vergroot.

1

Op basis van de aangeleverde stukken bestaat vooralsnog onvoldoende zekerheid over de daadwerkelijke realisering van deze in het onderzoeksrapport opgevoerde "plussen". Node gemist wordt de wijze waarop de gemeente het nakomen van deze opgevoerde maatregelen zo nodig kan afdwingen. In dit verband zou kunnen worden gedacht aan een anterieure overeenkomst, waarin de uitvoering van een deugdelijk (her)inrichtingsplan en beheerplan op adequate wijze wordt zeker gesteld.

2

Met een dergelijke overeenkomst zou naar mijn opvatting eveneens de voorgestane reductie van de huidige bebouwing op de locatie van het Roosevelthuis daadwerkelijk kunnen worden zeker gesteld. In dit kader merk ik op dat de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting (artikel 3.4.2) mijns inziens de sloop van de momenteel aanwezige bebouwing op deze locatie onvoldoende borgt. Onvoldoende zicht bestaat immers op de daadwerkelijke mogelijkheid tot

adequaat ingrijpen door de gemeente, indien – 12 maanden ná de ingebruikname van het nieuwe hoofdgebouw – deze sloopverplichting niet nagekomen blijkt te zijn (gelet op de formulering van deze voorwaardelijke verplichting zou hoogstens tegen het gebruik van deze bebouwing kunnen worden opgetreden).

Met klem dring ik er bij u op aan de zekerstelling van zowel de sloop van bebouwing op de locatie van het Roosevelthuis alsook de daadwerkelijke uitvoering van de overige opgevoerde “plussen” uit het EHS-onderzoek op adequate wijze te regelen.

3

Ten aanzien van het hiervoor genoemde ecologisch onderzoeksrapport merk ik volledigheidshalve nog op dat over de zogenoemde nee, tenzij toets in dit rapport verschillende malen rechtstreeks overleg is gevoerd met de heer J. de Pater van de provinciale afdeling Fysieke Leefomgeving. In dit kader zijn tot eind november 2013 nog aanpassingen in het (concept)rapport aangebracht. Tegen deze achtergrond verdient het aanbeveling om het definitieve rapport van de juiste datum te voorzien.

Bestemmingsregeling locatie Roosevelthuis (artikel 3.1 en artikel 12.1.1)

Voor het bestemmings- en bouwvlak van het huidige Roosevelthuis worden – mede gelet op de ligging in de EHS naar mijn opvatting in de planregels zeer ruime gebruiksmogelijkheden geboden. Binnen de bestemming “Maatschappelijk” wordt in artikel 3.1 van de planregels voor deze locatie voorzien in een groot aantal nadere bestemmingen c.q. gebruiksfuncties. In dit kader wil ik kritische vraagtekens plaatsen bij de wenselijkheid en/of aanvaardbaarheid van onder meer functies als crematorium, jeugdropvang en justitiële inrichting. Het betreft hier immers functies met in het algemeen hoge verkeersintensiteiten en/of veel uitstralende effecten door geluid, licht, uitwaaiers van bezoekers e.d. Anders dan in het eerder aangehaalde ecologische onderzoeksrapport wordt aangegeven (tabel 1 op pagina 21), kan mijns inziens worden betwijfeld of met deze mogelijke functies geen sprake zal zijn van een significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. In dit verband moet volledigheidshalve worden opgemerkt dat de definitieve versie van de bedoelde tabel uit het rapport niet met de heer J. de Pater is kortgesloten.

4

Ik wil u dringend verzoeken deze lijst met mogelijke functies nog eens kritisch te bezien op hun daadwerkelijke aanvaardbaarheid/wenselijkheid op deze kwetsbare locatie. Graag doe ik u hierbij de suggestie de meer gevoelige functies vanwege uitstralende effecten of parkeerbehoefte alleen mogelijk te maken via een omgevingsvergunning (afwijdingsbevoegdheid met nadere voorwaarden), waarbij bijvoorbeeld dezelfde voorwaarden zouden kunnen worden gehanteerd als in artikel 3.3.1 onder 1 of in artikel 12.1.1. Een andere mogelijkheid zou zijn enkele van deze functies uit artikel 3.1 over te brengen naar de wijzigingsbevoegdheid in artikel 12.

5

Ten aanzien van de in artikel 12.1.1 opgenomen functies merk ik overigens op dat tegen een (kleinschalige) kantoorfunctie op zichzelf beschouwd geen bezwaar bestaat. Met het oog op het zeer terughoudende provinciale beleid ten aanzien van de nieuwvestiging van kantoren beveel ik u echter wel aan de omvang van een dergelijke kantoorfunctie in ieder geval te beperken tot maximaal 1500 m² bvo.

Bebouwingsmogelijkheden (artikel 3.3.1, artikel 11.2 en artikel 12.1.2)

Vastgesteld moet worden dat in artikel 3.1 van de planregels (tabel) - door de expliciete aanduiding van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voor de beide betrokken bestemmingsvlakken - in beginsel tegemoet gekomen wordt aan het in de plantoelichting uiteengezette uitgangspunt dat met de voorgestane ontwikkeling de bebouwde oppervlakte per saldo niet zal toenemen door het onderling verschuiven van de in het vigerende

bestemmingsplan toegestane oppervlakte aan bebouwing op de locatie van het hoofdgebouw en het Roosevelthuis. Het bouwvolume neemt daarentegen wel toe, aangezien in het voorliggende bestemmingsplan grotere bouwhoogten zijn opgenomen dan in het vigerende bestemmingsplan. Deze volumeverruiming geldt met name voor de locatie van het Roosevelthuis: nieuwe goot- en bouwhoogte van 8,4 meter tegenover huidige goothoogte van 4 meter en huidige bouwhoogte van 6 meter (voor klein gedeelte van het vigerende bebouwingsvlak geldt een goot- en bouwhoogte van 3 meter). In concreto betekent dit een verhoging met 1 of 2 bouwlagen ten opzichte van het huidige gebouw dat uit 1-bouwlaag bestaat. Op zichzelf beschouwd kan deze omvang in dit geval acceptabel worden bevonden. Echter, in de planregels zitten voorts nog diverse (flexibiliteits)mogelijkheden om door middel van omgevingsvergunningen van de in artikel 3.1 opgenomen bouwoppervlakten en –hoogten af te wijken en de bebouwing zowel qua oppervlakte als qua hoogte (erg ruim) uit te breiden. Het betreft hier de bepalingen in artikel 3.3.1 sub a en b (20% uitbreiding oppervlakte en hoogte), artikel 11.2 (overschrijding tot maximaal 10% van maatvoeringen voor oppervlakten en hoogten), alsook artikel 12.1.2 (toename bouwoppervlak met maximaal 500 m²). Deze opeenstapeling van verruimingsmogelijkheden acht ik in dit specifieke geval – waarin in feite getracht wordt een “maatwerkoplossing” te verwezenlijken in een waardevol gebied – niet op zijn plaats en ongewenst. Bij maximale benutting van al deze verruimingsmogelijkheden zou naar mijn opvatting een situatie kunnen ontstaan, waarin aanzienlijk meer bebouwing kan worden gerealiseerd dan onder het huidige planologische regime. De beoogde inkrimping van bebouwing op de locatie van het Roosevelthuis zou hiermee in ieder geval geheel teniet kunnen worden gedaan, waarmee eveneens de vraag kan rijzen in hoeverre uiteindelijk toch geen sprake zal zijn van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied. Tegen deze achtergrond wil ik er bij u op aandringen deze verruimingsmogelijkheden nog eens zeer kritisch onder de loep te nemen en in ieder geval de 20% uitbreidingsmogelijkheid (artikel 3.3.1) uit de planregels te schrappen.

6

Regeling ondergeschikte horeca (artikel 3.4.1)

In artikel 3.4.1 is een regeling opgenomen voor het gebruik ten behoeve van ondergeschikte horeca. Graag verzoek ik u deze regeling nog eens kritisch te bezien, aangezien de ondergeschiktheid van deze functie aan de hoofdfunctie in de huidige vorm naar mijn opvatting onvoldoende tot zijn recht komt. Ik merk hierbij op dat een percentage van 30% van de totale vloeroppervlakte voor een dergelijke functie in dit geval een aanzienlijke omvang zal betekenen en het ongewenste risico in zich bergt dat er ook klanten van buitenaf zullen worden getrokken (extra verkeersbewegingen). Verduidelijking en aanscherping van de regeling lijkt mij dan ook op zijn plaats.

7

III. Conclusie

Behalve de bovengenoemde opmerkingen over enkele specifieke aspecten in dit bestemmingsplan, geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot verdere opmerkingen.

Ik verzoek u dringend om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen. Deze opmerkingen komen immers voort uit het door Provinciale Staten vastgestelde provinciaal ruimtelijk beleid waarvoor Gedeputeerde Staten zo nodig het instrumentarium van de Wro kunnen inzetten.

Antwoord gemeente

1. De borging van het (her)inrichtingsplan en beheerplan wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.
2. Ook de voorgestane reductie van de bebouwing op de locatie van het Roosevelthuis zal in deze anterieure overeenkomst worden opgenomen en op die wijze worden geborgd.
3. Het ecologische rapport zal van de juiste datum worden voorzien.
4. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is nogmaals gekeken naar de nieuwe maatschappelijke functies die direct mogelijk worden gemaakt op de locatie van het Roosevelthuis en de mogelijke invloed die deze functies kunnen hebben op de ecologische hoofdstructuur. Door u wordt namelijk betwijfeld of de genoemde functies geen significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied met zich meebrengen. U doet de suggestie om functies die vanwege uitstraling of parkeerbehoefte effecten kunnen hebben alleen mogelijk te maken via een afwijking en het afgeven van de afwijking afhankelijk te maken van een nadere ecologische beoordeling. Met betrekking tot de parkeerbehoefte en de mogelijke effecten hiervan wijzen wij u er op dat voor het aanleggen van parkeerplaatsen een omgevingsvergunning vereist is op grond van artikel 6.4.1 onder h van het bestemmingsplan en het afgeven van deze vergunning op grond van artikel 6.4.3 al afhankelijk is gesteld van een nadere ecologische beoordeling. Met betrekking tot de mogelijke uitstraling van de nieuwe functies wijzen wij u er op dat op de locatie van het Roosevelthuis 2.462 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak wordt teruggegeven aan de natuur, het oppervlak wat gebruikt kan worden voor de nieuwe functie wordt hierdoor kleiner. Bovendien wordt het oppervlak van de toegestane gebouwen verkleind tot 2.053 m². Gezien die omstandigheden komen wij tot de conclusie dat de uitstraling van de nieuwe functies niet zal leiden tot een significante aantasting van de waarden en kenmerken van het gebied. Vanwege het bovenstaande zijn wij geen reden om de nieuwe functies die direct mogelijk worden gemaakt afhankelijk te stellen van een nader ecologisch onderzoek.
5. De noodzaak om in de wijzigingsbevoegdheid gegeven in artikel 12.1.1 een extra beperking van het oppervlakte van kantoren op te nemen, ontbreekt ons inziens. U kunt op het moment dat een wijzigingsplan wordt gemaakt voor kantoorruimte groter dan 1500 m² namelijk gebruik maken van de bevoegdheden die u op grond van de Wro en Bro toekomen. Een wijzigingsplan dient, op grond van artikel 3.1.1. Bro in samenhang gelezen met artikel 1.1.1 lid 3 Bro, in het vooroverleg gebracht te worden. Voorts blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (zie onder meer de uitspraak van 26 oktober 2011 met zaaknr. 200909916/1/R1) dat het provinciale beleid uit de PRV onverkort van toepassing is op een wijzigingsplan. Er bestaan voor de provincie derhalve voldoende mogelijkheden om op een later moment haar provinciale belangen zeker te stellen.

Hiernaast is het niet ondenkbaar dat binnen de bestemmingsplan periode van 10 jaar vraag ontstaat naar kantoorruimte. Wij willen dergelijke ontwikkelingen niet op voorhand onmogelijk maken. Het ligt trouwens ook niet in de rede dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, zonder dat hieraan een concreet plan en daarmee een concrete vraag naar kantoorruimte ten grondslag ligt.

6. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie hebben wij nogmaals kritisch gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden en besloten artikel 3.3.1 met daarin de uitbreidingsmogelijkheid van 20% te schrappen. De overige verruimingsmogelijkheden laten wij ongemoeid om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

7. De PKN heeft nogmaals in het businessplan gekeken naar de behoefte aan ondergeschikte horeca. Het blijkt dat binnen de planontwikkeling met een lager percentage volstaan kan worden. Het percentage kan verlagd worden van 30% naar 25% van de totale vloeroppervlakte. Wij zijn van mening dat een verdere verduidelijking van de regeling niet noodzakelijk is. De begripsomschrijving van ondersteunende horeca in artikel 1.45 van het bestemmingsplan maakt namelijk voldoende duidelijk wat onder ondergeschikte horeca wordt verstaan.

Conclusie reactie 2

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de regels uit het bestemmingsplan. Artikel 3.3.1 met daarin de verruimingsmogelijkheid van 20% wordt geschrapt. Bovendien wordt in artikel 3.4.1 onder b het percentage ondersteunende horeca dat mogelijk is verminderd van 30% naar 25% procent.

Reactie 3: Veiligheidsregio Utrecht

Op 4 december 2014 heeft u de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van een vooroverleg ex art. 3.1.1 van het besluit ruimtelijke ordening (BRO), in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het voorontwerp bestemmingsplan "Nieuw Hydepark" Doorn. Graag maken wij van deze mogelijkheid gebruik.

Na bestudering van het voorontwerp bestemmingsplan en onderzoek van het betreffende gebied kunnen wij vaststellen dat binnen het plangebied geen risicobronnen in de vorm van route gevaarlijke stoffen, ondergrondse transportleidingen en BEVI inrichtingen aanwezig zijn.

Wij zien geen aanleiding om eventuele aanvullende maatregelen op te nemen voor het betreffende gebied.

Antwoord gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie reactie 3

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspraakreacties

4.1 Inleiding

Er zijn op het voorliggende plan 3 inspraakreacties ingediend.

4.2 Inspraakreacties

Inspraakreactie 1

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid tot inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Hydepark, Doorn".

Onze inspraak willen wij met name richten op de ontsluiting van het terrein in de nieuwe situatie. Het is de bedoeling dat de functie van het Roosevelthuis en die van Hydepark wordt gecombineerd in één gebouw.

Logischerwijs zullen bij dit toekomstige gebruik ook de verkeersbewegingen worden verplaatst richting Rijksstraatweg in plaats van, deels, de Arnhemse Bovenweg.

In de plannen tot nu wordt dat ook zichtbaar, maar daarbij wordt ook de ontsluiting op de Hydeparklaan meegenomen. Dit laatste vinden wij ontoelaatbaar om de volgende redenen: De Hydeparklaan bevindt zich in een zone met het "Accent op Groen". Dit groene accent streeft een duurzaam behoud van de enige open ruimte na die doorloopt tot de N225". Bovendien stelt u hierbij vast: "Dit tussengebied vinden wij het meest karakteristieke en typerende deel van onze gemeente. Werkelijk alle denkbare functies en waarden komen hier gemengd voor in een prachtige landschappelijke setting". Overigens is het ook een ecologische verbindingszone tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Langbroekerweteringgebied.

De Hydeparklaan heeft dus een belangrijke recreatieve en ecologische functie hetgeen ook nu al ernstig wordt bedreigd door te veel en te hard rijdend gemotoriseerd sluiptverkeer waar deze smalle weg niet op is berekend. Het is een langeafstandsfietsroute, veel ruiters, trimmers, wandelaars, gasten van het recreatiecentrum "Het Grote Bos", gehandicapte gasten van het Roosevelthuis en de gehandicapte bewoners van Bartimeus maken van de Hydeparklaan gebruik. Het feit dat de laan ieder voorjaar zo'n zes weken 's nachts afgesloten wordt wegens de paddentrek is slechts één voorbeeld van de ecologische functie. Doodgereden ringslangen, eekhoorns, egels, hazen en konijnen zijn helaas geen zeldzaamheid. Kortom: met onze inspraak willen wij, wegens de hiervoor genoemde argumenten benadrukken dat de Hydeparklaan in de nu te ontwikkelen bestemming geen functie dient te krijgen als ontsluiting van "Nieuw Hydepark, Doorn".

Antwoord gemeente

Het nieuwe hoofdgebouw zal niet ontsloten worden via de Hydeparklaan. De ontsluiting van het hoofdgebouw zal plaatsvinden via de Dribergsestraatweg. Bij de totstandkoming van de toekomstvisie voor het landgoed is door initiatiefnemer wel nagedacht over een alternatieve ontsluiting vanaf de nieuwe parkeerplaats (P2) naar de Hydeparklaan. Dit alternatief is echter nooit verder uitgewerkt en staat als zodanig ook niet in het ecologische onderzoek en het verkeersonderzoek. Wij achten een dergelijke alternatieve ontsluiting ook niet wenselijk.

Conclusie inspraakreactie 1

De inspraakreactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt opgenomen dat de ontsluiting van het hoofdgebouw zal plaatsvinden via de Dribergsestraatweg.

Inspraakreactie 2

Hierdoor maken wij gebruik van de mogelijkheid om onze zienswijze kenbaar te maken als bewoner van het Landgoed Hydepark en daarmee een direct betrokkene, op het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuw Hydepark, Doorn".

Wij maken bezwaar tegen de in het ontwerp opgenomen (mogelijke) ontsluiting ten behoeve van derden, expeditie en personeel. Een dergelijke ontsluiting is als een stippellijn op het plan weergegeven.

Met andere bewoners van de Hydeparklaan en het Hydepark achten wij dit niet acceptabel. Met name het feit dat een dergelijke ontsluiting mede zou moeten dienen voor "expeditie" is niet toelaatbaar. De Hydeparklaan wordt op dit ogenblik misbruikt door sluipe- en zwaar vracht/busverkeer, waarvoor deze laan niet geschikt is. Het enkele feit dat de bermen kapotgereden zijn en kapot blijven toont aan dat deze laan vanwege zijn geringe breedte en structuur daarvoor volledig ongeschikt is.

Een toename van een belasting van de Hydeparklaan vanuit "Nieuw Hydepark" is derhalve ongewenst en komt bovendien de verkeersveiligheid van in de berm gedrukt langzaam verkeer en recreatieruiters door onverantwoord hard rijdend gemotoriseerd verkeer niet ten goede.

Er bestaat bovendien geen enkele noodzaak tot een dergelijke ontsluiting. Deze is voor de afwikkeling van het verkeer via de huidige hoofdingang op de Dribergsestraatweg volstrekt overbodig. Een aanpassing voor meer verkeer van de Hydeparklaan - zo daar al enige wenselijkheid toe zou bestaan, quod non - is voorts onmogelijk vanwege de dicht op de weg staande bomenrij. Dat een dergelijke ontsluiting die een extra doorsnijding van het Landgoed Hydepark oplevert überhaupt door de planontwerpers wordt overwogen is iets dat het begrip te boven gaat.

Antwoord gemeente

De ontsluiting van het hoofdgebouw zal plaatsvinden via de Dribergsestraatweg. Bij de totstandkoming van de toekomstvisie voor het landgoed is door initiatiefnemer wel nagedacht over een alternatieve ontsluiting vanaf de nieuwe parkeerplaats (P2) naar de Hydeparklaan. Deze ontsluiting is in deze toekomstvisie met een stippellijn weergegeven. Dit alternatief is echter nooit verder uitgewerkt en wij achten deze ontsluiting ook niet wenselijk.

Conclusie inspraakreactie 2

De inspraakreactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt opgenomen dat de ontsluiting van het hoofdgebouw zal plaatsvinden via de Dribergsestraatweg

Inspraakreactie 3

De Vereniging Leefbaarheid Doorn (VLD) heeft met waardering kennis genomen van de ambitie van de Protestantse Kerk in Nederland (PKN) om het Landgoed Hydepark - met behoud van het monumentale karakter - van een nieuw hart te voorzien.

Het Landgoed is direct gelegen aan de Driebergsestraatweg, de historische verbindingsweg van de stad Utrecht met de Utrechtse Heuvelrug. Langs deze verbinding zijn in de loop der tijd vele monumentale buitens, landgoederen, villa's en parken gerealiseerd. Tezamen vormend de Stichtse Lustwarande. Het handhaven en het bevorderen van zowel "groene als rode" ontwikkelingen, binnen de waardestelling van - en verbonden met deze Lustwarande, beschouwt de VDL als één van haar kerntaken.

Het Landgoed Hydepark valt geheel binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en telt volgens het Voorontwerp liefst dertig rijksmonumenten, waaronder de historische tuin- en parkaanleg, de portierswoning en de Orangerie. Het Hoofdgebouw (conferentiecentrum) en het Zorg- en vakantiehuis F.D. Roosevelthuis zijn niet aangewezen als monument. Een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen deze gebouwen dan ook geenszins. Sterker nog, het (grotendeels) amoveren van de bestaande gebouwen en de vervanging ervan door bebouwing die wel harmonieert met de omgeving kan in verschillende opzichten als pure winst worden aangemerkt.

De VLD beperkt zich in deze reactie tot de ruimtelijke aspecten van het VOBP Nieuw Hydepark. Zij plaatst in dit kader in het bijzonder vraagtekens bij:

- de toepassing van het principe rood-voor-rood en
- de uiterlijke verschijningsvorm van het beoogde gebouw - voor zover thans afleesbaar uit de gepresenteerde voorstellen - dat huisvesting moet bieden aan zowel hotel- en zorgfuncties als aan conferentiefaciliteiten.

Principe rood-voor-rood

De toepassing van dit principe lijkt een dubbele bodem te hebben gekregen. Dit kan treffend worden geïllustreerd door te verwijzen naar de tekening van Goudappel-Coffeng op pagina 53 van de toelichting op het VOBP. Deze schets bevat de suggestie dat het Roosevelthuis in zijn geheel wordt opgepakt en wordt verhuisd naar een nieuwe locatie, met achterlating van een open plek. Dat is natuurlijk niet zo en daar heeft de initiatiefnemer ook nooit enige onduidelijkheid over laten bestaan. Steeds is gesteld dat binnen de bouwoppervlakte van het vigerende bestemmingsplan alleen het oppervlak van de huidige Rooseveltbebauwing wordt verplaatst. Dus met 'achterlating' van de resterende bouw mogelijkheden op die locatie. Ook de toelichting op het Voorontwerp laat hierover geen twijfel bestaan: op verschillende plaatsen wordt vermeld dat het de bedoeling is om de bebouwing aan de Oude Arnhemse Bovenweg 5/7 gedeeltelijk in te leveren.

Uit de bij het Voorontwerp behorende Verbeelding van bureau Amer kan worden opgemaakt, dat het de bedoeling is de bouwhoogte op de Rooseveltlocatie ten opzichte van de huidige éénlaagse bebouwing te verhogen naar 8.40 meter. Terwijl de in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2011 voor Oude Arnhemse Bovenweg 5 en 7 toegestane bouwhoogte 6, resp. 3 meter bedraagt.

Ook wordt in het Voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid aan het college, gegeven tot 20% van de voorgeschreven maximale hoogte en oppervlakte van de nieuwbouw. Dit betekent dat bij een oppervlak van 5000 m² een verdere uitbouw mogelijk is met 1000 m²!

Voor de bouwhoogte betekent het dat een maximale hoogte bereikt zou mogen worden van iets meer dan 10 m, hetgeen een bebouwing van drie bouwlagen mogelijk maakt, waar thans nog een weinig opvallend Roosevelthuis van één bouwlaag aanwezig is.

De VLD is van oordeel dat de visueel-ruimtelijke effecten die drie bouwlagen met zich brengen strijdig zijn met de bescherming van flora, fauna en landschap, die met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt beoogd. Per saldo zou dus – als voorgesteld – veel meer bouwmassa terugkomen en rijst de vraag of dit strookt met het rood-voor-roodprincipe.

1

Zeker waar sprake is van verandering van eenlaagse bebouwing naar meerlaagse bebouwing is de VLD van mening dat bij het toepassen van het rood-voor-roodprincipe, uitgegaan moet worden van bouwmassa (met inachtneming van een maximale bouwhoogte) en niet van footprint. Tevens is de VLD van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid van het college moet worden teruggebracht tot maximaal 10%, zoals te doen gebruikelijk is.

Uiterlijke verschijningsvorm nieuwbouw

In de Integrale Toekomstvisie (bijlage 1 van de Toelichting) is op pagina 5 een aansprekende schets opgenomen van de ruimtelijke setting van de nieuwbouw, die in overeenstemming is met het voor dit gebied geldende Beeldkwaliteitsplan. Er worden drie zichtassen geïdentificeerd, die zouden moeten terugkeren als drie assen met drie accenten in de structuur van het hoofdgebouw.

Te weten de relaties met resp. (1) de Dribergsestraatweg, (2) de Orangerie en (3) de Hertenwei. Dit uitgangspunt is echter, als we de tekening op pagina 14 van de Toelichting bekijken, danig verwaterd. Daar wordt ons voorgeschoteld:

- een historisch niét verantwoorde, primaire as met de Orangerie;
- een hoofdgebouw dat zich ontplooit in een orthogonale opzet rond deze hoofdas;
- met daaraan gekoppeld een warrige aanbouw zonder vaste structuur. De indruk wordt gewekt van een aanvraag voor een zoveelste verbouwing van een aanbouw bij een eertijds gerealiseerd hoofdgebouw.

Niets van de heldere eerste opzet met drie hoofdassen is terug te vinden. De primaire oriëntatie met de Stichtse Lustwarande (zie boven) ontbreekt. Zeer betreurenswaardig.

2

De VLD realiseert zich dat zij reageert op een voorlopige schets met een globaal karakter, maar zij wil zich er graag van verzekeren dat deze geen voorbode inhoudt van komende, ongewenste ontwikkelingen.

De VLD dringt er daarom bij PKN en gemeente op aan bij de nadere uitwerking vast te houden aan het oorspronkelijke méérassige uitgangspunt.

Antwoord gemeente

1. Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben wij nogmaals kritisch gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden en besloten de artikel 3.3.1 met daarin de

uitbreidingsmogelijkheid van 20% te schrappen. De overige verruimingsmogelijkheden laten wij ongemoeid om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

2. De uiterlijke verschijningsvorm van het nieuwe hoofdgebouw wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Hier bestaat een apart toetsingskader voor namelijk de welstandsnota en de wettelijk verplichting dat de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie inspraakreactie 3

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de regels. Artikel 3.3.1 met daarin de verruimingsmogelijk van 20% wordt geschrapt.