



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39 en 43, Maarsbergen'

Beantwoording van zienswijzen

Datum: 12 juni 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Inhoud van deze Nota.....	3
2.	Procedure.....	3
3.	Zienswijzen	5
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	21
5.	Staat van Wijzigingen	21
6.	Bijlagen.....	22

1. Inleiding

1.1 Het plangebied

Deze 'Nota zienswijzen Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39 en 43, Maarsbergen' heeft betrekking op alle ingebrachte zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan 'Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39 en 43, Maarsbergen'. Het plangebied omvat de gronden behorende bij de aangegeven adressen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van de gronden van Maatschappelijk naar Wonen. Deze (voormalige) dienstwoningen worden deels nog bewoond door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren, waartoe deze woningen behoorden, en die in deze woningen zorg verleenden aan inwonende minderjarigen (in de vorm van begeleid wonen). De woningen worden nu dus nog wel bewoond, maar zijn niet meer nodig en niet meer geschikt voor de uitvoering van de onderwijs- en zorgfuncties op het internaatsterrein Valkenheide.

1.2 Inhoud van deze Nota

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

1. De stand van zaken met betrekking tot de procedure;
2. Een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;

2. Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 1 februari 2024) ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen.

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

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 bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Tijdens de beeldvormende bijeenkomst van de gemeenteraad bestaat de mogelijkheid voor eenieder in te spreken over het bestemmingsplan en op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. De indieners van de zienswijzen,

de initiatiefnemer en de betrokken eigenaren krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging per e-mail.

Indien het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, wordt het raadsbesluit onverwijld naar onder andere de provincie Utrecht 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. Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee inhoudelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en in behandeling genomen. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

Zienswijze 1

Beste medewerkers van de Gemeente Heuvelrug,

Hiermee constateer ik dat er geen inzage wordt gegeven op de voorgenomen verandering van het bovengenoemde terrein van Valkenheide. Vervolgens is er geen inspraak mogelijk behalve op deze wijze waar ik graag gebruik van maak. Al is de vraag, hoe heeft dit effect?

Wie en wat en waar bepaalt wat er wordt gedaan met Valkenheide bovengenoemd?

Ik sta al ruim 7 jaar ingeschreven voor een huurwoning in Leersum e.o. maar er is niks beschikbaar. Dus ik verzoek hiermee wel dringend om woningruimte z.s.m. met wat er nu beschikbaar is of in verbouwing of nieuw te ontwikkelen wel mogelijk te bewonen te maken. Het is mooi als er hofjes worden ontwikkeld voor 55 plus leeftijdscategorie waar inwoners van Leersum voorrang krijgen die al mee dan 5 jaar ingeschreven zijn op woningnet in interactie met de omgevingsvisie Natura 2000, Dank u voor medewerking,

vriendelijke groet,

xxxx

Onze reactie

Reclamant stelt dat er geen inzage wordt gegeven in de voorgenomen verandering van het Valkenheide terrein. Voorliggend plan houdt de wijziging van 6 (voormalige) dienstwoningen op het terrein Valkenheide in. Door de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt er voldaan aan de wettelijke verplichting om inzage te geven in de bestemmingswijziging. Voorliggend bestemmingsplan houdt geen wijziging in van het overige terreindeel. Door de eigenaar van Valkenheide is aangegeven dat er ook geen plannen zijn voor wijziging van het gebruik van de gronden en of de bebouwing.

In antwoord op de vraag wie er bepaalt wat er gebeurt met het terrein: Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van gronden te wijzigen. Dit wordt vastgelegd in een bestemmingsplan. Bij deze bevoegdheid moet onder andere voldaan worden aan het volgen van de wettelijke procedure waaronder de ter inzage legging voor het indienen van zienswijzen.

U verzoekt om woonruimte en daarbij met name voorrang voor bewoners uit Leersum die langer dan 5 jaar zijn ingeschreven. Een bestemmingsplanprocedure is niet een procedure om woonruimte toegewezen te krijgen. Het toewijzen van huurwoningen is ook niet aan de gemeente, hier kan dus niet aan voldaan worden. Bovendien worden vijf van de zes woningen, waarop dit

bestemmingsplan betrekking heeft, al bewoond en die bewoning door de huidige gebruikers wordt voortgezet.

Conclusie: Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Aan B&W en gemeenteraad gemeente Utrechtse Heuvelrug
van: Stichting Heuvelrug in Goede Banen Scherpenzeelseweg 16, 3953 MB Maarsbergen
heuvelruggingoedebanen@gmail.com
Contactpersoon xxxxx

Utrechtse Heuvelrug, 25 januari 2024

Zienswijze Stichting Heuvelrug in Goede Banen (HiGB) op Ontwerpbestemmingsplan Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39 43 Maarsbergen (identificatienummer: NL.IMRO.1581.MAAvalkenheide-ON01)

Inleidend

HiGB

De stichting Heuvelrug in Goede Banen (HiGB) streeft naar het agenderen en beschermen van het belang van de natuur op de Utrechtse Heuvelrug middels het integraal beschouwen van natuur, mobiliteit en economie. HiGB heeft onder meer in nauwe samenwerking met de Provincie Utrecht twee symposia 'Heuvelrug in Goede Banen' georganiseerd, advies gegeven bij het opstellen van de Omgevingsvisie van gemeente Utrechtse Heuvelrug en een voorstel voor een gebiedsproces ingediend voor het UPLG van de provincie Utrecht. Naast deze meer beleidsmatige activiteiten volgen we ook afzonderlijke ontwikkelingen op de Heuvelrug. Nu het ontwerpbestemmingsplan Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39, 42 Maarsbergen op 22 december 2023 is gepubliceerd, maakt HiGB graag gebruik van de mogelijkheid om op dit ontwerpbestemmingsplan haar zienswijze te geven. In deze zienswijze delen wij onze bevindingen en zorgen, geven we advies en vermelden we door ons opgemerkte omissies en tekortkomingen in het nu gepubliceerde ontwerp.

Valkenheide

Valkenheide is een gebied gelegen op de Utrechtse Heuvelrug tussen het Leersumse Veld en Maarsbergen. Dit gebied ligt in de nabijheid van wat op oude kaarten (o.a. 17e eeuw) Valkeneng werd genoemd. In 1912 is op dit terrein een internaat gesticht dat later is uitgebreid met enkele scholen en personeelswoningen. Het internaat Valkenheide heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een multifunctionele jeugdzorg-instelling en is tegenwoordig onderdeel van de organisatie Pluryn. In de afgelopen tientallen jaren zijn de personeelswoningen die aan de omliggende gemeentelijke en provinciale wegen liggen door de instelling zelf verhuurd en/of particulier verkocht. Daarmee zijn stroken langs deze wegen ontstaan met de planologische bestemming 'wonen'. Het hele gebied heeft als dubbelbestemming 'Waarde - ecologie'. Zie figuur 1. en 2. (Bijlage)

Pluryn/Intermezzo behield tot 4 jaar terug het eigendom van een flink aantal van deze personeelswoningen. Daarbij waren zowel woningen liggend in de woonstroken langs de gemeentelijke en provinciale weg als geheel op het terrein van Pluryn liggende woningen. Deze

laatste werden voor (voormalig) personeel en hun gezinnen ingezet en deels als groepswoningen voor de inwonende cliënten van Pluryn.

Begin 2020 heeft de onroerend goed handelaar Emmagroep B.V. uit Amsterdam in één landelijke transactie 21 percelen met gebouwen en woningen van Pluryn/Intermetzo gekocht. Het betrof o.a. 15 percelen op Valkenheide, maar ook divers onroerend goed in Almelo, Apeldoorn, Maarn en Zutphen. Van de 15 aankopen op Valkenheide hebben de 5 percelen waar het voorliggende ontwerpbestemmingsplan betrekking op heeft, ten tijde van de aankoop en ook op dit moment de bestemming 'maatschappelijk'.

Deze 5 percelen liggen grotendeels niet nabij de eerder genoemde woonstroken langs de gemeentelijke en provinciale weg maar op Valkenheide zelf in een natuurlijke omgeving en bij de gebouwen van de 2 zorginstelling en de scholen. Zie figuur 1. en 2. (Bijlage)

Middels de bestemmingsplanwijziging beoogt de onroerend goed handelaar Emmagroep B.V. uit Amsterdam als initiatiefnemer de bestemming van de 5 bovengenoemde percelen (met 6 woningen) te wijzigen van maatschappelijk naar 'wonen' zodat deze voor of na eventuele verkoop regulier bewoond en verder ontwikkeld kunnen worden.

Opmerking vooraf

In de toelichtingstekst van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in diverse variaties en op vele plekken het volgende te lezen: "Binnen dit bestemmingsplan is enkel sprake van een functiewijziging van bestaande dienstwoningen naar reguliere woningen en blijft de feitelijke situatie gehandhaafd, waarbij geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien." Deze formulering wordt telkens onterecht ingezet om deze bestemmingsplanwijziging 'klein' te maken en los te maken van allerlei mogelijke ecologische en planologische gevolgen. Het gestelde is geen juiste voorstelling van zaken, zowel wat het gewicht van de verandering betreft, als wat de verwachting betreffende de 'sloop-, graaf-, kap-, en/of bouwwerkzaamheden' betreft:

- A. Het wordt drukker, direct en naar de omgeving uitstralend. De omzetting van dienstwoningen naar reguliere woningen zal er voor zorgen dat deze woningen anders dan in hun oorspronkelijke opzet, bewoond worden door personen en/of gezinnen die dagelijks aan de samenleving buiten Valkenheide deelnemen voor werk, school, boodschappen, ontspanning, zorg en anderszins. Daarmee wordt alleen al het gebruik van de wegen op en rond Valkenheide zwaarder belast, met name in de uren buiten de ook nu al drukke openingstijden van de aanwezige scholen en de zorginstelling.
- B. Sloopwerkzaamheden zijn wel voorzien. Voor Valkenheide 30 geldt dat daar zeker intensieve sloop, graaf en bouwwerkzaamheden nodig zijn om de huidige onbewoonbare woning te renoveren of te vervangen.
- C. Bouwwerkzaamheden zijn te voorzien. Voor de overige woningen, grotendeels gebouwd in eerste helft van de vorige eeuw, geldt dat grondige renovaties voor de hand liggen. De praktijk van de afgelopen 40 jaar bij de eerdere verkoop van de vele voormalige dienstwoningen op Valkenheide heeft uitgewezen dat deze zowel flink zijn uitgebouwd en gerenoveerd.
- D. De verandering is groter dan wordt gesuggereerd. De feitelijke situatie is nu dat van deze 6 woningen er naar wij weten slechts 4 regulier bewoond worden.

Zienswijze HiGB

1. Met de omzetting van de bestemming 'maatschappelijk' naar 'wonen' van deze 6 voormalige bedrijfswoningen wordt een stap gezet richting verstedelijking van dit belangrijke buitengebied. HiGB heeft daar grote bezwaren tegen om met name ecologische, planologische en cultuurhistorische redenen.
 - a. Ecologisch: Juist nu met de bouw van het ecoduct over de N226 en met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan Natuuraansluiting Ecoduct N226 de robuuste natuur beoogt te worden versterkt in dit gebied, worden de stroken met woonbestemming die langs de N226 en de Scherpenzeelseweg liggen significant opgerekt tot ver in de natuur. Zie figuur 2. (Bijlage) Het creëren van woningen verstoort dit proces van de natuuraansluiting waarvan de ecologische voordelen uitgebreid staan beschreven in de gepubliceerde voorgenomen bestemmingsplan-wijziging '*Natuurverbinding Ecoduct N226*'. De door initiatiefnemers en college opgevoerde Quicksan natuurtoets en Nee, tenzij toets NNN schiet ernstig te kort omdat er daar onterecht van uit wordt gegaan dat de betrokken percelen niet verder ontwikkeld worden. Zie verder ook de 'Opmerking vooraf' in deze notitie.
 - b. Planologisch:
 - i. Gemeentelijke Omgevingsvisie en huidige Bestemmingsplan (OMMA). Aan de huidige bebouwing met zorg- en onderwijsgebouwen worden met het aannemen van deze wijziging reguliere woningen toegevoegd. Er ontstaat op dit terrein daarmee een mengvorm van wonen, zorg en onderwijs. Met extra versterking en voor iedere gebruiker eigen benodigde voorzieningen en faciliteiten. Deze 'wijk' heeft het ook zonder normale woonhuizen al moeilijk om de gemeentelijke of provinciale wegen te bereiken, laat staan hoe dat is nadat er inwoners komen die voor hun werk, onderwijs en sociale leven het terrein dagelijks zullen verlaten en daar ook weer op terugkeren.
 - ii. Over de Noordelijk Flank is de omgevingsvisie duidelijk: "*Door nieuwe ecologische verbindingzones te creëren en kleine landschapselementen terug te brengen wordt de biodiversiteit versterkt, waarbij we oog houden voor de kwel vanwege de bijzondere natuur.*" Ook wordt aangegeven dat het plangebied in een gebied ligt '....waar bijzondere, kwetsbare kwel natuur te vinden is'. Het voorliggende ontwerp gaat hier onterecht volledig aan voorbij.
 - iii. De Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht laat geen verstedelijking toe in Landelijk gebied. Valkenheide behoort conform de geldende Omgevingsverordening voluit tot Landelijk gebied. HiGB is van mening dat hier met het introduceren van regulier wonen wel degelijk sprake is van verstedelijking wat niet is toegestaan.
 - c. Cultuurhistorisch:

Valkenheide is van oudsher een open natuurlijk terrein met vanaf 1912 daarbinnen een zorginstelling en onderwijs. In toenemende mate verdwijnt de oorspronkelijke landschapsindeling en landschapsaanleg vanwege de (ver)nieuwbouw van zorg en onderwijs. Met de introductie van 'wonen' i.p.v. 'maatschappelijk' als functie voor de

huizen op dit terrein wordt een nieuw element aan het karakter van dit gebied toegevoegd. De vrees is dat op deze wijze stapsgewijze de cultuurhistorische waarde van Valkenheide onherroepelijk achterruit gaat.

Advies: HiGB ziet de nu voorliggende bestemmingsplanwijziging als een eerste en onherroepelijke stap in een fasegewijze verandering van dit parkachtige gebied met veel natuur naar een woonwijk en bepleit primair deze bestemmingsplanwijziging wijziging niet door te voeren.

2. Naast bovenstaande meer principiële insteek heeft HiGB nog een aantal observaties in deze zienswijze opgenomen met daarbij enkele secundaire adviezen.

Per woning:

- a. Valkenheide 43:

Deze woning kan gezien worden als onderdeel van de strook woonhuizen langs de Scherpenzeelseweg. Daarmee ligt voor deze woning de beoogde bestemmingswijziging wel voor de hand. Zie figuur 1. en 2. (Bijlage)

- b. Valkenheide 28, 29 en 38/39:

Met de voorgestelde bestemmingswijzigingen wordt de bestaande woonstrook langs de Scherpenzeelseweg significant 'het veld in' uitgebreid. Zie figuur 2. (Bijlage) De recent gepubliceerde voorgenomen bestemmingsplanwijziging 'Natuurverbinding ecoduct N226' borgt echter bij vaststelling dat het gebied tussen 28, 29 en 38/39 en de woonstrook aan de Scherpenzeelseweg natuur blijft. Zie figuur 3. (Bijlage) De goedkeuring van bestemmingsplanwijziging 'Natuurverbinding ecoduct N226' is essentieel om voorkomen dat de woonstrook langs de Scherpenzeelseweg op deze wijze zowel optisch als praktisch sterk wordt vergroot.

- c. Voor het gebied tussen Valkenheide 28 en de woonstrook aan de Woudenbergseweg geldt deze geplande 'beveiliging' (zie ii.) niet. Dit tussenliggende gebied heeft grotendeels de bestemming 'maatschappelijk' en een gerechtvaardigde vrees is dat met het omzetten van Valkenheide 28 naar wonen daarna de strook tussen 28 en de bebouwing aan de Woudenbergseweg in de toekomst ook wordt omgezet naar wonen. De oplossing hiervoor zou zijn om die tussenliggende strook ook geheel de bestemming natuur te geven, zoals wij dat ook hebben bepleit bij onze zienswijze betreffende de Natuurverbinding ecoduct N226.

- d. Valkenheide 30:

Het bevreemdt HiGB dat dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan op deze wijze is meegenomen. De Amsterdamse onroerend goed handelaar Emmagroep B.V., heeft in de afgelopen 4 jaar deze woning geheel verwaarloosd. Zie ook de foto's daarvan in het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting op het ontwerp staat: *"De woning is gebouwd als dienstwoning bij het internaat en is jarenlang gebruikt ten behoeve van de (zorg)functie begeleid wonen. Inmiddels staat de woning al langere tijd leeg en verkeert deze in een vervallen staat."* Voor deze woning is de conclusie van belang in de Quickscan natuurtoets en Nee, tenzij toets NNN dat er bij mogelijk komende fysieke ingrepen gericht onderzoek nodig is. De ligging van Valkenheide 30 is bovendien van dusdanige aard dat reguliere bewoning niet voor de hand ligt. De afstand tot de woonhuizen aan de Woudenbergseweg

en deze weg zelf is groot met belangrijke natuur en rustgebieden daar tussenin. Ook de wijze waarop toekomstige bewoners van Valkenheide 30 te voet, fiets of met de auto via een stevige omweg over het terrein van NXT+ en Pluryn naar de openbare weg moeten gaan, maakt het stichten van een woonhuis op deze plek zeker niet logisch.

Advies HiGB Secundair aan het primaire advies van HiGB om het wijzigingsvoorstel niet over te nemen adviseert HiGB op basis van bovenstaande

- de bestemmingswijziging in ieder geval niet te accorderen vóór dat het ontwerpbestemmingsplan Natuurverbinding Ecoduct N226 (identificatienummer: NL.IMRO.1581.UHnatuurverbinding-ON01) is goedgekeurd;
- de bestemming van het perceel met daarop het vervallen woonhuis Valkenheide 30 niet in 'wonen' te wijzigen maar in 'natuur'.

Omissies en tekortkomingen in het ontwerp ontwerpbestemmingsplan Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39 43 Maarsbergen (identificatienummer: NL.IMRO.1581.MAAvalkenheide-ON01)

3. In de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan Natuurverbinding ecoduct N226 staat: *"Deze woningen worden hoofdzakelijk bewoond door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren en die in deze woningen zorg verleenden aan inwonende minderjarigen (in de vorm van begeleid wonen). De woningen worden nu dus nog wel bewoond, maar zijn niet meer nodig en niet meer geschikt voor de uitvoering van de onderwijs- en zorgfuncties op het internaatsterrein Valkenheide. De huidige exploitant van de zorgfuncties (Pluryn) heeft deze woningen daarom verkocht aan de initiatiefnemer. Met de functiewijziging krijgen de zes woningen een volwaardige/reguliere woonbestemming en wordt het al bestaande gebruik ook juridisch-planologisch vastgelegd."*

Bovenstaande is niet correct. Slechts 28, 29, 38 en 43 worden regulier bewoond. Waarvan nog slechts hooguit 3 door mensen die voorheen op het terrein werkzaam waren of hun gezinsleden.

4. Quickscan natuurtoets en Nee, tenzij-toets NNN 6 woningen in Maarsbergen: *"De functieverandering van bedrijfswoning naar reguliere woning vormt geen belemmering voor het behoud van de actuele waarden en de realisatie van de doelen van het NNN, zo lang er geen sprake is van fysieke ingrepen. Bij fysieke ingrepen aan de woningen of omliggende groenstructuren is gericht onderzoek naar beschermde diersoorten, zoals broedvogels, vleermuizen, boommarter, das, eekhoorn, steenmarter, Alpenwatersalamander, poelkikker of teunisbloempijlstaart mogelijk aan de orde. De kernkwaliteiten van het NNN worden niet aangetast, indien uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten of wanneer deze effecten gemitigeerd en/of gecompenseerd kunnen worden."*

Deze conclusie van de Quickscan en Nee, tenzij-toets, gaat uit van geen fysieke ingrepen en spreekt nadrukkelijk geen verwachtingen uit voor de uitkomsten bij fysieke ingrepen. Aangezien in ieder geval bij Valkenheide 30 fysieke ingrepen plaats gaan vinden, en die

verwachting ook bij de andere 5 woningen gerechtvaardigd is, is hier in de ogen van HiGB sprake van een onvolledige en daarmee volstrekt onvoldoende toets.

5. In de Quicksan en ook in de toelichting op het ontwerp wordt de huidige dubbelbestemming ecologie voor geheel Valkenheide niet of minimaal meegenomen. Deze dubbelbestemming geeft aan dat deze gebieden bijdragen aan de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden met daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van flora en fauna, zoals faunapassages;
6. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt in 6.2.1. ingegaan op het participatieproces. Daarbij wordt aangegeven dat er vragen en opmerkingen bij de initiatiefnemer zijn binnen gekomen die naar de mening van Procap (namens eerder genoemde Emmagroep B.V. uit Amsterdam) buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen. Deze bij hen binnengekomen vragen en opmerkingen zijn in het stuk niet opgenomen en o.i. juist wel van essentieel belang voor het maken van de afweging om 'maatschappelijk' om te zetten naar 'wonen'. Bij HiGB zijn een aantal van deze opmerkingen en vragen bekend. Deze zijn op de volgende wijze samen te vatten:

De woningen waar het nu om gaat worden omringd door percelen van Pluryn en anderen en sluiten niet (op nr 43 na) aan bij stukken grond met een woonbestemming. Bovendien liggen ze niet aan een openbare weg die beheerd wordt door gemeente of provincie.

Deze woningen zijn daarmee voor infrastructurele zaken afhankelijk van private eigenaren van omringende percelen inclusief de daarop liggende wegen en paden en voorzieningen zoals bijvoorbeeld straatverlichting. Op welke wijze past het nu wijzigen naar bestemming wonen van de dienstwoningen in het meerjarenbeleid van Pluryn? Een gemiste kans (over Valkenheide 30) dat niet wordt overwogen dit perceel in samenwerking met Pluryn en Provincie te ontwikkelen als natuur/agrarisch. Daarmee zou de aansluiting van het Leersumse Veld op Kombos en omgeving beter de ruimte krijgen.

Bijlage bijgevoegd

Bijlage bij zienswijze HiGB

Figuur 1. Plangebied met aanduidingen betreffende woningen:



Figuur 2. Plangebied met aanduidingen huidig geldende bestemmingsplan OMMA:



Kruisjes:	dubbelbestemming ecologisch
Groen:	natuur
Lichtgroen:	agrarisch
Geel:	wonen
Oranje:	maatschappelijk

HiGB:

- de woonstroken (geel) langs dit gebied worden door het nieuwe bestemmingsplan met name t.b.v. 28, 29, 30 en 38/9 sterk opgerekt.
- 30 ligt ver van Woudenbergseweg. Dit perceel met sterk vervallen woning zou de natuur aan deze zijde van Valkenheide met bestemming als 'natuur' zeer kunnen versterken.

Figuur 3. Plangebied met aanduiding van de beoogde nieuwe bestemming 'natuur' (ontwerpbestemmingsplan *Natuurverbinding Ecoduct N226*):



Hier is zichtbaar dat aan de noordwest zijde van Valkenheide een natuurbuffer is gepland (ontwerpbestemmingsplan *Natuurverbinding Ecoduct N226*) tussen de woonstrook aan de Scherpenzeelseweg en Valkenheide. HiGB: dit is een belangrijke voorwaarde om te borgen dat er niet stapsgewijze een nieuwe woonwijk ontstaat. Eerst bestemmingsplanwijziging *Natuurverbinding etc.* afhandelen.

Onze reactie

Ad A.

Reclamant stelt dat door de bestemmingswijziging het in de omgeving drukker wordt. De gemeente bestrijdt niet dat door de bestemmingswijziging er gevolgen optreden in het gebruik die kunnen leiden tot enig intensiever gebruik. De gemeente is echter van mening dat het wijzigen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning zeer beperkte effecten heeft voor de omgeving. Ook bij gebruik als dienstwoning werden de woningen bewoond door 'personen en/of gezinnen die dagelijks aan de samenleving buiten Valkenheide deelnemen voor werk, school, boodschappen, ontspanning, zorg en anderszins', met uitzondering van de persoon/het gezinslid dat op Valkenheide werkzaam was. In algemene zin c.q. vanuit planologisch oogpunt geldt daarmee dat toename qua drukte en meer specifiek verkeer beperkt blijft tot één extra persoon die doordeweeks heen en weer rijdt naar zijn of haar werk (zonder nog rekening te houden met gebruik van de fiets, parttime werken en/of thuiswerken). Er is daarmee een gemiddelde toename van maximaal (6x2=)12 verkeersbewegingen per dag per woning te verwachten als gevolg van de bestemmingswijziging. Deze toename is in absolute zin dusdanig beperkt dat als gevolg hiervan op voorhand geen planologisch relevante effecten aan de orde zijn geacht.

Ad B.

Gesteld wordt dat het bestemmingsplan voor Valkenheide sloopwerkzaamheden in zullen houden. Het bestemmingsplan maakt sloopwerkzaamheden niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen (in artikel 5.2.5 en 6.2.5). Deze verplichting waarborgt dat sloop of fysieke aanpassing van de bestaande woningen met bijbehorende bebouwing alleen mogelijk is als met onderzoeken, maatregelen en/of toestemmingen is aangetoond dat er geen relevante ecologische gevolgen zijn. In aanvulling hierop geldt overigens dat voor sloopwerkzaamheden ook nog een afzonderlijke toestemming nodig kan zijn (in de vorm van een melding of vergunning). Overigens zouden sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden voor woning nummer 30 ook nodig zijn zonder het bestemmingsplan c.q. in geval van het opnieuw in gebruik nemen als dienstwoning.

Ad C.

In het bestemmingsplan en in de 'Quickscan natuurtoets en Nee, tenzij-toets NNN' is inderdaad het uitgangspunt gehanteerd dat geen fysieke werkzaamheden zijn voorzien. Juist om die reden is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen (in artikel 5.2.5 en 6.2.5). Deze verplichting waarborgt dat sloop of fysieke aanpassing van de bestaande woningen met bijbehorende bebouwing alleen mogelijk is als met onderzoeken, maatregelen en/of toestemmingen is aangetoond dat er geen relevante ecologische gevolgen zijn. Overigens zijn op grond van de huidige bestemming ook bouwwerkzaamheden en – onder voorwaarden - uitbreiding van de dienstwoningen mogelijk. De inhoud van een dienstwoning mag bovendien maximaal 600 m³ bedragen, in het nieuwe bestemmingsplan wordt de inhoud beperkt tot de bestaande inhoud (die bij vijf van de zes woningen kleiner is).

Ad D.

De eigenaar van de woningen heeft aangegeven dat vijf woningen regulier worden bewoond, waarbij in één woning sprake is van bewoning via anti-kraakverhuur. Dit is 'in lijn' met wat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven over de huidige bewoningssituatie, namelijk dat met uitzondering van de woning Valkenheide 30 alle woningen bewoond worden.

Ad 1.a.

Gesteld wordt dat door het creëren van woningen het proces van natuuraansluiting beoogd in het aangrenzende ontwerpbestemmingsplan '*Natuurverbinding Ecoduct N226*' verstoord wordt. De Quicksan natuurtoets en Nee tenzij-toets NNN schieten daarbij ernstig tekort.

De stellingname wordt niet gedeeld om de volgende redenen. Er is geen sprake van het creëren van woningen maar het omzetten van de maatschappelijke bestemming van de aanwezige dienstwoningen naar de reguliere woonbestemming. Er is dus in de praktijk geen wijziging wat gevolgen heeft voor de natuuraansluiting beoogd in het aangrenzende bestemmingsplan. Voorts is de gemeente van mening dat de Quicksan en de Nee tenzij-toets NNN voldoen. In de 'Quicksan natuurtoets en Nee, tenzij-toets NNN' is het uitgangspunt gehanteerd dat in het kader van het bestemmingsplan geen fysieke werkzaamheden zijn voorzien.

Voor eventuele toekomstige wijzigingen aan de bebouwing (sloop of vergunningsplichtige verbouw) is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen (in artikel 5.2.5 en 6.2.5). Deze verplichting waarborgt dat sloop of fysieke aanpassing van de bestaande woningen met bijbehorende bebouwing alleen mogelijk is als met onderzoeken, maatregelen en/of toestemmingen is aangetoond dat er geen relevante ecologische gevolgen zijn. Daarmee wordt het bestemmingsplan nadrukkelijk in overeenstemming met de 'Quicksan natuurtoets en Nee, tenzij-toets NNN' geacht.

Ad 1.b.i.

Uitgaande van de huidige, maximale planologische gebruiksmogelijkheden voor de dienstwoningen is het enkele feit dat één bewoner per woning niet meer op Valkenheide werkzaam is, niet een zodanige verandering qua gebruik waardoor de verkeersbewegingen van en naar het plangebied heel sterk wijzigen. Alle overige gebruiksactiviteiten (zoals sport, onderwijs, etc.) kunnen immers ook bij gebruik als dienstwoning al buiten Valkenheide plaatsvinden. Het gebruik als reguliere woning vraagt daarmee op Valkenheide geen 'voorzieningen en faciliteiten' die niet ook al voor een dienstwoning nodig zijn. In algemene zin c.q. vanuit planologisch oogpunt geldt daarmee dat toename qua drukte en meer specifiek verkeer beperkt blijft tot één extra persoon per woning die doordeweeks heen en weer rijdt naar zijn of haar werk (zonder nog rekening te houden met gebruik van de fiets, parttime werken en/of thuiswerken). Er is daarmee een gemiddelde toename van maximaal $(6 \times 2 =) 12$ verkeersbewegingen per dag per woning te verwachten als gevolg van de bestemmingswijziging. Deze toename is in absolute zin dusdanig beperkt dat als gevolg hiervan op voorhand geen planologisch relevante effecten aan de orde zijn geacht.

Specifiek in relatie tot de genoemde 'extra versterking' is nog van belang dat in de regels van het bestemmingsplan op grond van de voor het hele plangebied geldende dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' een vergunningstelsel 'voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' is opgenomen (in artikel 8.4). Dit vergunningstelsel waarborgt dat voor onder

andere graafwerkzaamheden en het aanleggen van verharding in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig is. Deze werkzaamheden zijn op grond daarvan alleen toelaatbaar c.q. vergunbaar als 'de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind'. Met andere woorden: het bestemmingsplan houdt geen 'extra versterking' in, uitbreiding van de woningen wordt middels de dubbelbestemming niet rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Ad 1.b.ii.

In de regels van het bestemmingsplan is op grond van de voor het hele plangebied geldende dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen (in artikel 8.4). Dit vergunningstelsel waarborgt dat voor onder andere graafwerkzaamheden en het aanleggen van verharding in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig is. Deze werkzaamheden zijn op grond daarvan alleen toelaatbaar c.q. vergunbaar als 'de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind'. Met andere woorden: door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is in het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening gehouden met de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen de genoemde 'bijzondere, kwetsbare kwelnatuur'.

Ad 1.b.iii.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.2.2 getoetst aan de provinciale omgevingsverordening en is specifiek over verstedelijking het volgende opgenomen: 'Uit kaartnummer 18 volgt dat het plangebied onderdeel is van het 'Landelijk gebied'. Binnen dit gebied is verstedelijking in beginsel niet toegestaan. In het geval van dit bestemmingsplan is verstedelijking als bedoeld in de omgevingsverordening echter niet aan de orde, omdat enkel sprake is van een functiewijziging van bestaande dienstwoningen naar reguliere woningen.' Daar komt bij dat het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg is voorgelegd aan de provincie Utrecht en dat door de provincie op 4 december 2023 schriftelijk is ingestemd (zie ook paragraaf 6.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan).

In aanvulling op het voorgaande wordt nog opgemerkt dat voor het volledige plangebied op grond van het bestemmingsplan 'buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen' al de (stedelijke) bestemming 'Maatschappelijk' geldt, met de daarbij behorende bebouwings- c.q. verstedelijkingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet echter rondom de woning Valkenheide 30 in het omzetten van een oppervlakte van circa 7.200 m² naar de bestemming 'Natuur'. Met andere woorden: het bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke afname van gronden waar verstedelijking planologisch mogelijk is (het volledige plangebied met de zes woningen heeft een oppervlakte van 14.860 m²).

Ad 1.c.

Reguliere bewoning van voormalige dienstwoningen binnen de cultuurhistorische structuur van Valkenheide als geheel is in het verleden al meermaals mogelijk gemaakt, zoals ook in de zienswijze al is aangegeven. Op zichzelf is de reguliere bewoning die het bestemmingsplan mogelijk maakt daarmee geen 'nieuw element' binnen de cultuurhistorische structuur van Valkenheide. Daar komt bij dat over de toetsing van het aspect cultuurhistorie in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan het volgende is opgenomen: 'Zoals [...] al is aangegeven, zijn de woning Valkenheide 29 en de dubbele woning Valkenheide 38 en 39 respectievelijk aangewezen als gemeentelijk monument en (volgens opgave van de gemeente Utrechtse Heuvelrug) een pand met cultuurhistorische, beeldbepalende waarde. Binnen dit bestemmingsplan is enkel sprake van een functiewijziging van bestaande dienstwoningen naar reguliere woningen en blijft de feitelijke situatie gehandhaafd, waarbij geen sloop-, graaf-, kap- en/of bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Dit houdt in dat cultuurhistorische waarden ter plaatse van de genoemde woningen niet in het geding zijn. Daar komt nog bij dat in dit bestemmingsplan enkel de bestaande inhoud van de woningen c.q. hoofdgebouwen positief wordt bestemd, wat een extra waarborg vormt voor het behoud van de huidige hoofdvorm van de woningen Valkenheide 29 en 38/39.'

In aanvulling hierop is nog van belang dat het bestemmingsplan ook geen veranderingen in de landschappelijke c.q. cultuurhistorische (hoofd)structuur van Valkenheide mogelijk maakt. Gelet op het voorgaande wordt een achteruitgang van de cultuurhistorische waarde van Valkenheide niet aan de orde geacht.

Ad 2.a.

Gesteld wordt dat de woning aan de Valkenheide 43 gezien kan worden als onderdeel van de strook woonhuizen langs de Scherpenzeelseweg waarmee de bestemmingswijziging naar Wonen voor de hand ligt. Dit onderdeel van de zienswijze betreft niet een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 2.b.

Gesteld wordt dat door voorliggend plan de woonstrook langs de Scherpenzeelseweg verder het veld ingetrokken wordt door de dienstwoningen aan Valkenheide 28, 29, 38 en 39 als reguliere woningen te bestemmen. Voorgesteld wordt om eerst het aangrenzende bestemmingsplan 'Natuurverbinding ecoduct N226' vast te stellen alvorens voorliggend plan vast te stellen. Hiermee moet voorkomen worden dat de woonstrook zowel optisch als praktisch sterk vergroot wordt.

De stelling dat de woonstrook zowel optisch als praktisch sterk vergroot wordt, wordt niet gedeeld. De betreffende woningen maken in de bestaande situatie onderdeel uit van het Valkenheide terrein. Ze liggen visueel binnen het Valkenheide terrein dat met veel groen en bomen tussen de weilanden is gelegen. Door de bestemmingswijziging zullen er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. De gronden tussen de Scherpenzeelseweg en het terrein van Valkenheide, nu in gebruik als agrarische gronden zullen ook niet wijzigen als gevolg van voorliggend plan.

Het voorliggende bestemmingsplan en het bestemmingsplan 'Natuurverbinding ecoduct N226' zijn ook niet in strijd met elkaar en vormen geen beperkingen voor elkaar. De bestemmingsplannen zijn goed uitvoerbaar naast elkaar. Het bestemmingsplan 'Natuurverbinding ecoduct N226' draagt

ook bij aan de gewenste borging dat er geen extra woningen komen. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de procedures van de twee bestemmingsplannen afhankelijk van elkaar te maken. Overigens is het bestemmingsplan 'Natuurverbinding ecoduct N226, Maarsbergen' op 25 april 2024 door de raad ongewijzigd vastgesteld.

Ad 2.c.

De vrees wordt uitgesproken dat de gronden tussen Valkenheide 28 en de Scherpenzeelseweg ook voor wonen bestemd zullen worden omdat deze nu net als Valkenheide 28 ook als maatschappelijk bestemd zijn. Deze stellingname wordt om twee redenen niet gedeeld. Voorliggend bestemmingsplan betreft een bestemmingswijziging van bestaande dienstwoningen, het plan omvat niet het toevoegen van woningen. Voor het toevoegen van woningen in het buitengebied op de aangegeven locatie zal een afzonderlijke procedure gevoerd moeten worden. Dat is echter niet in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente en sluit ook niet aan op het provinciale beleid. De stellingname wordt dan ook niet gedeeld. Daarnaast geldt voor de aangegeven gronden geen bouwvlak zoals voor Valkenheide 28 nu wel geldt. De aangegeven gronden mogen in de huidige situatie niet bebouwd worden voor maatschappelijke bebouwing. De aangegeven gronden en Valkenheide 28 zijn daarmee ook niet vergelijkbaar.

Ad 2.d.

Het klopt dat de woning Valkenheide 30 al enige jaren leeg staat. Echter de woning is als zodanig al lang aanwezig. Omstreeks 1935 is deze woning als (dienst)woning gebouwd en in gebruik genomen. Al voor aankoop door de initiatiefnemer (Emmagroep B.V.) stond deze woning leeg, waarbij de woning ten tijde van de aankoop volgens de initiatiefnemer al niet meer bewoonbaar was. Dat de woning Valkenheide 30 nu leegstaat doet er daarbij niet aan af dat bewoning hier planologisch nog steeds mogelijk is. Net als de meeste andere woningen en de onderwijs- en zorgfuncties op Valkenheide wordt de woning Valkenheide 30 daarbij ontsloten via de bestaande wegenstructuur. Daar komt bij dat de inrit naar de woning ook niet aan een eindpunt in deze wegenstructuur ligt, aangezien de weg Valkenheide voorbij deze inrit ook nog de enige ontsluitingsweg voor de acht (woon)zorggebouwen met de nummers 51 tot en met 54-z1 vormt. Gelet op het reeds lang toegestane gebruik als (dienst)woning en de ligging binnen de bestaande wegenstructuur wordt het meenemen van de woning Valkenheide 30 in het bestemmingsplan verantwoord geacht.

In aanvulling op het voorgaande wordt nog opgemerkt dat voor vrijwel het volledige perceel bij de woning Valkenheide 30 op grond van het bestemmingsplan 'buitengebied Overberg, Maarn, Maarsbergen, Amerongen' al de (stedelijke) bestemming 'Maatschappelijk' geldt, met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet echter rondom de woning in het omzetten van een oppervlakte van circa 7.200 m² naar de bestemming 'Natuur'. Met andere woorden: het bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke afname van gronden waar bebouwing en/of gebruik ten behoeve van een maatschappelijke functie, waaronder een dienstwoning, planologisch mogelijk is. In planologisch opzicht worden daarmee de aanwezige landschaps- en natuurwaarden rondom de woning beter beschermd dan nu het geval is.

Ad 3.

De eigenaar van de woningen heeft aangegeven dat vijf woningen regulier worden bewoond, waarbij in één woning sprake is van bewoning via anti-kraakverhuur. Zoals in de zienswijze is aangegeven, gaat het daarbij inderdaad niet in alle gevallen (meer) om bewoning door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren. De toelichting van het bestemmingsplan behoeft daarom een verduidelijking voor wat betreft de volgende zin: 'Deze woningen worden hoofdzakelijk bewoond door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren en die in deze woningen zorg verleenden aan inwonende minderjarigen (in de vorm van begeleid wonen).' Deze zin wordt als volgt verduidelijkt: 'Van deze zes woningen worden er inmiddels vijf regulier bewoond, onder andere door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren en die in deze woningen zorg verleenden aan inwonende minderjarigen (in de vorm van begeleid wonen).

Ad 4.

de 'Quicksan natuurtoets en Nee, tenzij-toets NNN' is inderdaad het uitgangspunt gehanteerd dat in het kader van het bestemmingsplan geen fysieke werkzaamheden zijn voorzien. Juist om die reden is in de regels van het bestemmingsplan een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen (in artikel 5.2.5 en 6.2.5). Deze verplichting waarborgt dat sloop of fysieke aanpassing van de bestaande woningen met bijbehorende bebouwing alleen mogelijk is als met onderzoeken, maatregelen en/of toestemmingen is aangetoond dat er geen relevante ecologische gevolgen zijn. Bij toekomstige vergunningsplichtige verbouwingen en of sloop zal dus bij de omgevingsvergunning een nader ecologisch onderzoek overlegd moeten worden. Daarmee wordt het bestemmingsplan nadrukkelijk in overeenstemming met de 'Quicksan natuurtoets en Nee, tenzij-toets NNN' geacht.

Ad 5.

In de toelichting van het bestemmingsplan is met name in paragraaf 2.2 en 5.2.6 ingegaan op het voor het hele plangebied opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' in artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan. Op grond van deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de orde (in artikel 8.4). Dit vergunningstelsel waarborgt dat voor onder andere graafwerkzaamheden en het aanleggen van verharding in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig is. Deze werkzaamheden zijn op grond daarvan alleen toelaatbaar c.q. vergunbaar als 'de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer landschaps- en natuurwaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind'. Met andere woorden: door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' is in het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening gehouden met de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Ad 6.

Zoals ook in paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, konden de hiervoor genoemde/samengevatte opmerkingen en vragen niet door Procap worden

beantwoord omdat ze buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vielen. In hoofdzaak zijn deze opmerkingen en vragen namelijk gericht aan Pluryn als huidige exploitant van de zorgfuncties en grondeigenaar van onder andere de bestaande wegenstructuur op Valkenheide. De gemeente kan (uiteraard) niet namens Pluryn spreken, maar in het kader van de verkoop van de woningen Valkenheide 28, 29, 30, 38, 39 en 43 aan de initiatiefnemer heeft Pluryn aangegeven dat deze woningen niet nodig waren voor haar strategische toekomstplannen en dat de woningen ongeschikt zijn geacht voor de zorgfuncties die Pluryn aanbiedt. Daarbij heeft Pluryn nadrukkelijk aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het omzetten van de bestaande maatschappelijke bestemming ter plaatse van deze (dienst)woningen naar een woonbestemming. Gelet op het voorgaande kan het bestemmingsplan, voor zover relevant, in overeenstemming met het meerjarenbeleid van Pluryn worden geacht.

Voor wat betreft de bereikbaarheid van de woningen via de ontsluitingswegen, die in particulier eigendom en beheer zijn, geldt dat de wegen op het terrein Valkenheide voor het openbaar verkeer openstaande wegen zijn. Dit maakt dat de wegen volgens artikel 4 uit de wegenverkeerswet openbaar zijn. Hierin staat namelijk dat een weg openbaar is als deze gedurende 30 achtereenvolgende jaren (na 1902) voor iedereen vrij toegankelijk is geweest. Hier is sprake van, want aan het begin van Valkenheide staat namelijk een bord met de tekst vrij toegankelijk op wegen en paden, op eigen risico. De eigenaar heeft de weg dus voor iedereen opengesteld. Voor het onttrekken van de weg uit de openbaarheid is in voorkomend geval een raadsbesluit nodig. Daarmee is de bereikbaarheid van de woningen voldoende geborgd.

In aanvulling op het voorgaande wordt specifiek in relatie tot de genoemde 'gemiste kans' nog opgemerkt dat het bestemmingsplan rondom de woning Valkenheide 30 voorziet in het omzetten van een oppervlakte van circa 7.200 m² van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Natuur'. In planologisch opzicht worden daarmee de aanwezige landschaps- en natuurwaarden rondom deze woning beter beschermd dan nu het geval is en wordt ruimte geboden voor natuurontwikkeling.

Conclusie: Uw zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 zal een aanvullende beschrijving over de huidige bewoning opgenomen worden. Zie voor de letterlijke toevoeging hoofdstuk 5.

4. Ambtshalve wijzigingen

Het artikel Wonen – B2 is ten behoeve van aaneengebouwde woningen. De opgenomen aanduiding met voorgeschreven inhoudsmaat op de verbeelding ter plaatse van de bestemming B2 is de inhoudsmaat van de twee hoofdgebouwen samen. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt de planregel over de inhoudsmaat verduidelijkt. Zie onderstaand in hoofdstuk 5 de feitelijke aanpassing.

Het bestemmingsplan geeft inzicht in het oppervlak van de kadastrale percelen in paragraaf 1,2 van de toelichting en de inhoud van de bestaande woningen in paragraaf 5.2.3. in de toelichting. De inhoud van de woningen is conform het bestaande vastgelegd in de planregels 5.2.2.d. en 6.2.2.d. Het oppervlak van de woonbestemming is echter niet beschreven in het bestemmingsplan. De toelichting in paragraaf 2.2. bij beschrijving van de uitgangspunten zal derhalve aangevuld worden met een beschrijving welk deel van het kadastrale perceel als wonen bestemd wordt. Zie onderstaand in hoofdstuk vijf de exacte omschrijving van de aanpassing.

5. Staat van Wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen.

De verbeelding wordt als volgt gewijzigd:
Geen wijzigingen.

De regels worden als volgt gewijzigd:

- Als gevolg van de ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan als volgt verduidelijkt: Art. 6.2.2.d. de inhoud van ~~het~~ **de gezamenlijke** hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals deze was ten tijde van het ter inzage leggen van dit bestemmingsplan en zoals weergegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)';

De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

- Als gevolg van zienswijze 2 wordt ter verduidelijking de volgende aanpassing in de toelichting doorgevoerd: De tweede zin in paragraaf 2.2: "Deze woningen worden hoofdzakelijk bewoond door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren en die in deze woningen zorg verleenden aan inwonende minderjarigen (in de vorm van begeleid wonen)." wordt als volgt gewijzigd: "Van deze zes woningen worden er inmiddels vijf regulier bewoond, onder andere door mensen die voorheen op het internaatsterrein werkzaam waren en die in deze woningen zorg verleenden aan inwonende minderjarigen (in de vorm van begeleid wonen)."
- Als gevolg van de ambtshalve wijzigingen wordt ter verduidelijking in de toelichting in paragraaf 2.2 de volgende aanvulling doorgevoerd:

Concreet leidt dit per woning/kadastraal perceel tot de volgende onderverdeling qua bestemmingen:

- Valkenheide 28; het bijbehorende kadastrale perceel met een oppervlakte van 1.430 m² krijgt in zijn geheel een woonbestemming;*
- Valkenheide 29; van het bijbehorende kadastrale perceel met een oppervlakte van 2.930 m² krijgt 1.850 m² een woonbestemming en 1.080 m² een tuinbestemming. Deze tuinbestemming betreft stroken van circa 9 meter breed langs de drie zijden van het perceel die niet aan de weg Valkenheide liggen;*
- Valkenheide 30; van het bijbehorende kadastrale perceel met een oppervlakte van 8.590 m² krijgt 1.365 m² een woonbestemming en 7.225 m² een natuurbestemming. Deze natuurbestemming betreft daarmee het grootste deel van het perceel, alleen het middenop gelegen deel met de woning en direct omliggende gronden krijgt een woonbestemming;*
- Valkenheide 38 en 39; het bijbehorende kadastrale perceel met een oppervlakte van 1.140 m² krijgt in zijn geheel een woonbestemming;*
- Valkenheide 43; van het bijbehorende kadastrale perceel met een oppervlakte van 770 m² krijgt 525 m² een woonbestemming en 245 m² een tuinbestemming. Deze tuinbestemming betreft het meest noordelijke deel van het perceel, met een maximale breedte van circa 18 meter.*

Per saldo wordt daarmee van een totale oppervlakte van 14.860 m² die een maatschappelijke bestemming (met bouwvlak) had, 6.310 m² (42 %) bestemd voor wonen (met bouwvlak), 1.325 m² (9 %) voor tuin (zonder bouwvlak) en 7.225 m² (49 %) voor natuur (zonder bouwvlak).

6. Bijlagen

Geen