



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Nota zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan 'Hoofdstraat 260, Driebergen'

Datum	November 2022
Team	Omgevingsontwikkeling

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 <i>Zienswijze</i>	5
2.1.2 <i>Gemeentelijke antwoord op de zienswijze</i>	7
3. Nota van wijzigingen.....	9
3.1 <i>Toelichting</i>	9
3.2 <i>Regels</i>	9
3.3 <i>Verbeelding</i>	9
3.4 <i>Ambtshalve wijziging</i>	9
Bijlagen	10

1. Inleiding

Op de locatie aan de Hoofdstraat 260 te Driebergen bevindt zich landgoed Lindenhorst. In de huidige situatie is het landhuis ingericht ten behoeve van kantoor-, zaal- en woon(zorg)ruimte. Het plan bestaat om het landhuis te transformeren en uit te breiden ten behoeve van 24 zorgeenheden. Voor het koetshuis is de invulling op dit moment nog onbekend. Daarnaast is het plan om op het achterliggende terrein nieuwbouw te ontwikkelen voor in totaal 48 zorgeenheden. Het gaat hierbij om zorgeenheden voor ouderen met gevorderde dementie.

Het landhuis en het koetshuis kunnen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan worden getransformeerd. De nieuwbouw is gelegen binnen de zone van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' onder voorwaarden te wijzigen door het aanpassen van het bebouwingspercentage en het verplaatsen en van vorm veranderen van het aanwezige bouwvlak met maatschappelijke bestemming. Hierdoor kan de nieuwbouw met 48 zorgeenheden worden mogelijk gemaakt.

Er is een ontwerpwijzigingsplan opgesteld en deze heeft in de periode van 23 september gedurende zes weken (tot en met 4 november 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze op het plan ingediend.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan.

1.1 Inhoud van deze nota

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

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle veranderingen naar aanleiding van zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpwijzigingsplan in de periode van 23 september gedurende zes weken (tot en met 4 november 2022) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. 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 en het Gemeenteblad).

Zienswijze over het ontwerpwijzigingsplan

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpwijzigingsplan is er één schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee dan ook ontvankelijk.

De zienswijze is geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan de indiener van de zienswijze op het moment dat het wijzigingsplan ter vaststelling wordt aangeboden.

Indien het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit onverwijld naar onder andere de provincie gestuurd. Deze heeft zes weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het besluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak 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.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijze is letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en is dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het wijzigingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze, 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. In dit wijzigingsplan is een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

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 indiener van de zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

Op het ontwerpwijzigingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop zijn onderstaand weergegeven.

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Aan de gemeenteraad
Van de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE Doorn

Zeist, 26 oktober 2022

Betreft: Zienswijze stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake 'Ontwerp-Wijzigingsplan Hoofdstraat 260' te Driebergen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via de media is bekend gemaakt dat door het College van B&W van de gemeente Utrechtse Heuvelrug het: 'Ontwerp-wijzigingsplan Hoofdstraat 260' voor het indienen van zienswijzen ter inzage is gelegd. Gaarne maakt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. van de geboden gelegenheid gebruik een korte zienswijze op het betreffende wijzigingsplan in te brengen. Eerst zal nog kort worden stilgestaan bij het planproces, waarna de inhoudelijke aspecten aan de orde worden gesteld. Afgesloten zal worden met een conclusie.

1. Planproces

M.b.t. de toekomstige ontwikkeling van het landgoed De Lindenhorst is in het verleden al een en ander te doen geweest. Het terrein is een behoorlijk lange tijd (vanaf 1973) in gebruik geweest bij de YFC die het terrein wilde afstoten. In haar zienswijze op het: 'Ontwerp-Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2018' heeft de YFC er toen voor gepleit het bestaande bouwvlak aan de achterzijde van het terrein te willen behouden, een bouwvlak dat geen deel meer uitmaakte van het zowel het: 'Voorontwerp-Bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2015' als ook het: 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2018', althans voor zover de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. dat op basis van de stukken heeft kunnen nagaan, zij het mogelijk wel verkleind, maar dan met een groter bouwpercentage (zie in deze dus ook de betreffende: 'Nota van Zienswijzen', 'Zienswijze 29'). Door de gemeente is daar ook aan tegemoet gekomen, waarbij dan in het: 'Bestemmingsplan Driebergen Buitengebied 2020' alsnog achter het hoofdgebouw aan de westzijde een apart bouwvlak is opgenomen, evenals om een bepaalde flexibiliteit mogelijk te maken ook de gebiedsaanduiding: 'wetgevingszone — wijzigingsgebied'. Met name van de extra gebiedsaanduiding: 'wetgevingszone — wijzigingsgebied' wordt dan nu gebruik gemaakt om de bebouwing kennelijk t.o.v. het reeds in het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2020' opgenomen bouwvlak verder naar achteren te kunnen schuiven (zie ook de: 'Toelichting', Hoofdstuk 2.2: 'Projectbeschrijving', inclusief Fig.: 'Landschapsplan inclusief nieuwe (woon)zorgontwikkeling').

2. Inhoudelijke aspecten

Laat voorop worden gesteld dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. indertijd bij de vaststelling van het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2020' al niet gelukkig was met het bouwvlak zoals dat op verzoek van YFC voor het landgoed Lindenhorst door de gemeente was opgenomen. Dat vanwege de daarmee in het geding zijnde cultuurhistorische en ook landschappelijke (en in zekere zin ook ecologische) waarden (zie in deze dus ook het rapport: 'Lindenhorst -Tuinhistorische waardestelling (Korneel Aschman Erfgoedadvies, 2022)'). Dat dan ook al overeenkomstig het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2004' ter plaatse een bepaalde bebouwing

mogelijk was, dat aangezien dat ook al mogelijk was overeenkomstig het daaraan voorafgaande: 'Bestemmingsplan De Horst', doet o.i. daaraan niets af. Zij heeft tegen de betreffende aanpassing van het bestemmingsplan evenwel geen beroep heeft aangetekend, zodat zij zich hierop thans niet meer kan beroepen¹.

3 Alhoewel het herziene: 'Bestemmingsplan Driebergen-Buitengebied 2020' dan de mogelijkheid aan het College van B&W biedt om op basis van de daartoe opgenomen gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' het bouwvlak te verplaatsen, is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. wel degelijk van mening dat dat op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en ook cultuurhistorische aard leidt (zie m.b.t. de toetsing dus ook het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2020', Art. 35.4, onder a). Door namelijk de bebouwing nog verder naar achteren te verschuiven, dus verder in het landelijke gebied, leidt dat o.i. wel degelijk tot een aantasting van de voor de betreffende landgoed karakteristieke overgang tussen het deel van de landgoed dat bebouwd was en dat een meer agrarische gebruik kende, namelijk deels als historische moestuin en deels als gewoon weiland (zie in deze dus met name ook het rapport: Lindenhorst -Tuinhistorische waardestelling (Korneel Aschman Erfgoedadvies, 2022)' en dan het betreffende Hoofdstuk 5: 'Waardering' en in het bijzonder ook de daarbij behorende fig. op pag. 48). Al met al leidt die verschuiving van het bouwvlak dus o.i. wel degelijk tot een verdergaande verstedelijking van het toch al kwetsbare buitengebied van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

4 Als een van de argumenten wordt dan aangegeven dat zo de goed ingepaste parkeerplaats kan worden behouden. Vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik zou het evenwel goed zijn als juist de nieuwe bebouwing ter plaatse van de huidige parkeerplaats zou worden gerealiseerd en het parkeren dan zoveel mogelijk in een ondergrondse parkeerplaats onder het gebouw zou worden gerealiseerd. Pas dan is onder het gegeven dat reeds een bepaalde bebouwing mag worden gerealiseerd echt ruimtelijke kwaliteitswinst en ook een zorgvuldige landschappelijke inpassing mogelijk.

5 Hierbij kan dan ook nog worden aangetekend dat in de: 'Structuurvisie 2030 - Groen dus vitaal' juist t.b.v. de bescherming van de landgoederenzones is opgenomen dat weliswaar een uitbreiding van de bebouwing met 10 % mag plaatsvinden, maar dan wel ondergronds (zie in deze dus ook de: 'Structuurvisie 2030 — Groen dus vitaal', Hoofdstuk 6.4: De gemengde gebieden aan de zuidkant' en dan onder het hoofdje: 'Groene zones ten oosten van Driebergen en ten westen van Doorn', pag. 85-86).

6 Natuurlijk goed dat een Landschapsplan is opgesteld (zie in deze dus ook de: 'Toelichting', Hoofdstuk 2.2: 'Project-beschrijving', inclusief Fig.: landschapsplan inclusief nieuwe (woon)zorgontwikkeling')², maar dat zou dan wel ook in ieder geval als 'voorwaardelijke verplichting' in de Planregels moeten worden opgenomen, hetgeen overigens niet wegneemt dat er t.a.v. de plek van de nieuwe bebouwing bij de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. overwegende bezwaren blijven bestaan.

7 M.b.t. wettelijk beschermde soorten wordt aangegeven dat voor diverse soorten er nog een nader onderzoek nodig is. Dat zat evenwel niet bij de stukken, dus kan o.i. ook niet worden uitgesloten dat de plannen in strijd moeten worden geacht met de Wet Natuurbescherming, zeker zonder mitigerende maatregelen voor zover uit nadere onderzoek naar voren komt dat er m.b.t. beschermde soorten verblijfplaatsen, c.q. essentiële vliegroutes (t.a.v. vleermuizen) aanwezig zijn.

3. Conclusie

8 Het voorliggende wijzigingsplan leidt o.i. wel degelijk tot ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en ook cultuurhistorische aard. In die zin moet dat strijdig worden geacht met het daartoe bepaal-

¹ Overigens is wel door de (toenmalige) eigenaren van de Lindenhorst wel beroep aangetekend tegen het: 'Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2020' aangetekend, waarbij zij ter zitting een aantal beroepsgronden hebben ingetrokken, zoals tegen de ligging van het betreffende bouwvlak en ook de wijzigingsbevoegdheid, maar zijn zij wat betreft hun beroep tegen de aanduiding van het bouwvlak als: 'specifieke vorm van maatschappelijk — zorg en dienstverlening' in het gelijk gesteld (zie in deze ook de: 'Uitspraak Raad van State Bestemmingsplan Buitengebied Driebergen 2020', d.d. 30 juni 2021).

² Overigens blijft het onduidelijk waarom dat landschapsplan niet bij stukken is gevoegd en dan in het bijzonder de daaraan ten grondslag liggende overwegingen.

de in de Planregels, Art. 35.4. In die zin verzoekt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. aan de gemeente om alsnog aan het: 'Ontwerp-wijzigingsplan Hoofdstraat 260' de goedkeuring te onthouden.

Hoogachtend,

XXXX

XXXX

2.1.2 Gemeentelijke antwoord op de zienswijze

Punt 1

In deze paragraaf worden geen inhoudelijke gronden aangedragen. We nemen uw reactie dan ook ter kennisname aan.

Punt 2

In deze paragraaf worden geen inhoudelijke gronden aangedragen. We nemen uw reactie dan ook ter kennisname aan.

Punt 3

Uw reactie wordt niet gedeeld. Voorliggend plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 35.4 van het vigerende bestemmingsplan 'Driebergen Buitengebied'. Wij zijn van mening dat de nieuwe locatie en vorm van het bouwvlak niet op ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische aard stuit.

Het nieuwe bouwvlak in voorliggend ontwerp-wijzigingsplan is deels gelegen in de 'gele indifferente waarde' en deels binnen de 'blauwe waarde' zoals weergegeven op pagina 48 van het document bijlage 9 'Tuinhistorische waardestelling'. De gronden gelegen binnen de gele indifferente waarde zijn van relatief weinig belang of zelfs afbreuk doend aan de structuur en/ of betekenis van de historische tuinaanleg. De gronden gelegen binnen de blauwe waarde bestaan uit structuren en elementen die relatief gaaf aanwezig zijn en/ of beeldbepalend zijn voor de historische aanleg. Daaronder valt ook een deel van de weiden. Uit de tuinhistorische waardestelling komt echter naar voren dat de enige landschappelijk passende locatie voor nieuwe bebouwing het weideperceel van de vroegere boerenmoestuin en -boomgaard is. Het bouwvlak ten behoeve van het zorgcomplex is dan ook ingetekend op deze locatie.

Gegeven de opbouw van het landgoed en de ligging van het wijzigingsgebied dat rekening houdt met het vrijhouden van de centrale middenas van het landgoed, bestaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook geen bezwaar. De beoogde nieuwbouw bevindt zich verder af van het hoofdgebouw, hetgeen de beleving van dit historische hoofdgebouw als belangrijkste element in de landschapsopbouw ten goede komt. Temeer omdat door de nieuwbouw op deze nieuwe plek ook de huidige parkeerplaats met haar afschermde beplanting kan worden behouden. Daardoor valt ook de nieuwbouw voor een deel visueel weg achter deze beplanting.

Het beoogde zorgcomplex wordt zorgvuldig ingepast, waarbij eveneens gehoor wordt gegeven aan de aanbeveling uit de tuinhistorische waardestelling om een beplantingsrand toe te passen waardoor de historische massa-ruimteverhouding wordt hersteld en de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls kan geven aan het behoud en de beleving van het landgoed Lindenhorst. Belangrijke zichtlijnen worden in voorliggend plan dus intact gehouden.

Het landschapspark en de boomgaard rondom het koetshuis worden hersteld. Er komen nieuwe wandelpaden in agrarische sfeer die de verbinding vormen tussen het park, de boomgaard en de weide.

Conform de nota Buitens op de Heuvelrug, Beleidskader voor historische landgoederen en buitenplaatsen is versterking van de cultuurhistorische waarden bij nieuwe ontwikkelingen een voorwaarde. Daarvan is in voorliggend plan sprake, er wordt rekening gehouden met het contrast 'openheid-beslotenheid' tussen de parkaanleg aan de voorzijde en de agrarische weidegronden erachter. De inrichting rond de nieuwbouw is geïnspireerd op de historische moestuin, die uit het onderzoek naar voren kwam, met hagen e.a.

Wij zijn van mening dat voorliggend plan vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet tot bezwaren leidt.

Punt 4:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat door het realiseren van een ondergrondse parkeergarage het plan vanuit financieel oogpunt niet meer haalbaar is. Daarnaast is de locatie van het nieuwe bouwvlak vanuit cultuurhistorisch oogpunt een goede locatie bevonden.

Punt 5:

Uw reactie wordt niet gedeeld. Er wordt in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Driebergen' planologisch thans ruimte geboden voor de ontwikkeling. De bebouwingsmogelijkheden zijn planologisch gezien dan ook reeds mogelijk. Er is geen sprake van een 10% uitbreiding bovenop deze planologische mogelijkheden. Daarmee is het niet noodzakelijk om de (huidige) parkeerplaatsen ondergronds aan te leggen.

Punt 6:

Uw reactie wordt gedeeld. Het landschapsplan zoals opgenomen in de toelichting onder hoofdstuk 2.2 (pagina 10) zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Punt 7:

Uw reactie wordt gedeeld, zonder het nader ecologisch onderzoek kan inderdaad niet worden uitgesloten of het plan in strijd is met de Wet natuurbescherming. Het nader ecologisch onderzoek is inmiddels uitgevoerd en uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat een ontheffing voor de steenmarter en de gewone dwergvleermuis nodig is. Deze ontheffing is echter noodzakelijk voor werkzaamheden aan de oude stal en de villa en niet voor de werkzaamheden binnen het plangebied van voorliggend wijzigingsplan. Uit het nader ecologisch onderzoek komt naar voren dat voorliggend wijzigingsplan uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming, mits er gehoor wordt gegeven aan de algemene maatregelen. Het nader ecologisch onderzoek is in de toelichting opgenomen en de rapportage is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Punt 8:

U stelt dat het voorliggende wijzigingsplan leidt tot ernstige bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en ook cultuurhistorische aard. Er wordt door u niet aangegeven welke specifieke stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorische bezwaren hieraan ter grondslag liggen. Uw reactie wordt niet gedeeld. Wij hebben voorliggend plan zorgvuldig gewogen op stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische gronden. Zie hiervoor ook de beantwoording bij punt 3.

Conclusie:

Uw zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van het uitvoeren en in standhouden van het landschapsplan.

3. Nota van wijzigingen

In het wijzigingsplan zullen een aantal wijzigingen worden aangebracht. Dit gebeurt naar aanleiding van de ingediende zienswijze van reclamant 1 en als gevolg van een ambtshalve wijziging.

3.1 Toelichting

Onder hoofdstuk 5 wijze van bestemmen wordt onder 5.2.2 het volgende opgenomen:

In voorliggend plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van het landschapsplan. De voorwaardelijke verplichting voor de landschapsontwikkeling dient vervuld te zijn voor de ingebruikname van de nieuwbouw en in stand te worden gehouden.

3.2 Regels

Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in hoofdstuk 3 Algemene regels van de planregels behorende bij voorliggend wijzigingsplan. Omdat onder hoofdstuk 3 al een verwijzing naar de algemene regels van het moederplan is opgenomen, wordt er een sub artikel opgenomen ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting:

Artikel 6

Op het wijzigingsplan zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 van het moederplan ('Driebergen Buitengebied' (NL.IMRO.1581.DBGbuitengebied-VA02) van toepassing en voorts de volgende bepaling:

6.1 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

1. Het niet aanleggen en in stand houden van de landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels;
2. Het in gebruik nemen van de nieuwbouw zonder dat de landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij de regels zijn aangelegd.

3.3 Verbeelding

n.v.t.

3.4 Ambtshalve wijziging

Het nader ecologisch onderzoek is tijdens de ontwerpfase van dit wijzigingsplan uitgevoerd. De resultaten hiervan worden opgenomen in de toelichting onder paragraaf 4.8. De volledige rapportage wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Bijlagen

n.v.t