

Aan:

De gemeenteraad van de gemeente De Bilt  
Postbus 300  
3720 AH Bilthoven

Bilthoven, 18 november 2020

Betreft: **zienswijze** van een groep recreanten van Bungalowpark De Ridderhof op het **ontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening**.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij maken graag van de gelegenheid gebruik om onze zienswijze te geven op het ter inzage gelegde bestemmingsplan. Daarbij zullen wij eerst onze belanghebbendheid aangeven, daarna schetsen wij de situatie op De Ridderhof en vervolgens zullen wij aangeven op wel punt wij bezwaren hebben tegen het voorliggende ontwerp en vervolgens zullen wij afsluiten met een korte conclusie.

### **Belanghebbendheid**

Als eigenaren van vakantiehuisjes op bungalowpark De Ridderhof, dat in het gebied ligt waar dit ontwerpbestemmingsplan betrekking op heeft, zijn wij allen belanghebbend bij deze herziening. Als recreanten hechten wij groot belang aan de natuurwaarden op dit terrein. De waarde van ons bezit wordt bepaald door de natuurbeleving en de groene omgeving, die wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan vogels en andere beschermde dieren zoals eekhoorns, konijnen, dassen en vleermuizen.

### **Achtergrond**

#### Historie

De Ridderhof is ontstaan vanuit een kleinschalig boerenbedrijf waar na de Tweede Wereldoorlog recreatiemogelijkheden werden gecreëerd voor bleekneusjes uit de stad, aanvankelijk in tenthuisjes, later in eenvoudige huisjes, die geleidelijk werden aangepast aan de eisen van de tijd. Het park is in 2009 in handen gekomen van de huidige eigenaar, die ook bekend is van TopParken. Vanaf dat moment zijn er vele herstructureringsplannen voorbij gekomen, waarvan tot op dit moment geen enkele uitvoerbaar is gebleken. Kern van al die plannen is dat de in het groen verscholen vakantiehuisjes - en hun eigenaren - moeten verdwijnen om plaats te maken voor grote en dure recreatiewoningen.

Er is rond die tijd veelvuldig contact geweest met gemeenteraadsleden, een aantal van hen kwamen met eigen ogen kijken op het park. De gemeenteraad van De Bilt heeft daarna in mei 2010 unaniem een motie aangenomen waarin het college van B&W werd verzocht al het mogelijke te doen om aantasting van de ecologische en cultuurhistorische waarden van De Ridderhof te voorkomen.

### Recente ontwikkelingen

Na een aantal gerechtelijke procedures is gepoogd te komen tot een samenwerking tussen TopParken en de Bewonersvereniging De Ridderhof. Dit was ook de uitdrukkelijke wens van de gemeente. Daarbij zijn ecologische plannen ontwikkeld, in deze plannen werd de nadruk steeds meer gelegd op een totale herinrichting en daardoor moest het grootste deel van de groenstructuur die kenmerkend is voor het park gaan verdwijnen. Tevens leken er voor de recreanten mogelijkheden te ontstaan om te blijven.

Dit lijkt een wassen neus te worden. Op dit moment zijn er nog maar 15 'bewoners' over. Ook is de projectontwikkelaar de afgelopen maanden alvast begonnen met het op rigoureuze wijze verwijderen van 160 bomen en het overgrote deel van de struik- en kruid laag. Dit is bij de gemeente De Bilt aangekondigd als achterstallig onderhoud en op basis daarvan heeft men vergunningen verkregen, waarbij helaas onvoldoende waarborgen zijn vastgelegd voor de herplant.

Zoals wij al hadden voorzien is hierdoor een enorme kaalslag ontstaan, die overduidelijk bedoeld is om ruimte te maken voor de door het bedrijf gewenste ontwikkelingen, terwijl er nog een beroepsprocedure loopt tegen de ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb). De provincie Utrecht heeft de ontheffing in stand gehouden ondanks het feit dat de onafhankelijke adviescommissie onze bezwaren gegrond achtte, onder meer vanwege onvoldoende duidelijkheid over de plannen.

Bij deze recente werkzaamheden was de ecooloog, die in opdracht van de projectontwikkelaar plannen heeft ontwikkeld, niet aanwezig en ook heeft men zich niet gehouden aan de voorschriften uit de ontheffing. Nadat recreanten betrokkenen hebben gemobiliseerd en een spoedmelding aan de handhavende instanties hebben gestuurd, is de RUD handhavend opgetreden vanwege de te rigoureuze wijze waarop men te werk ging. Dat heeft geleid tot een waarschuwingsbrief, aanpassing van de werkzaamheden en de eis tot herplant. Daarmee is ervoor gezorgd dat de natuurwaarden niet nog verder zullen worden aangetast. **(Bijlage 1)**

Dit alles is gebeurd terwijl er nog geen duidelijkheid bestaat over de planologische ruimte voor de herstructureringsplannen van de projectontwikkelaar.

### **Ontwikkelingen rond het bestemmingsplan**

Het terrein ligt geheel in het Nationale Natuur Netwerk NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en heeft naast de bestemming *recreatie* ook de bestemming *bescherming en versterking van de landschappelijke en natuur(wetenschappelijke) waarden*. Uit diverse ecologische onderzoeken, die zijn verricht sinds de vorige discussie over het bestemmingsplan, blijkt dat de natuurwaarden op De Ridderhof hoger zijn dan op de omliggende parken en in het bos **(bijlage 2 en 3)**.

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan bevat voor de Ridderhof een reparatie, waardoor het bouwen van recreatiewoningen van 70m<sup>2</sup> mogelijk wordt. Deze reparatie is het gevolg van een uitspraak van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State uit 2015. Op dit moment gelden voor De Ridderhof nog de voorschriften uit het *Bestemmingsplanplan Landelijk gebied 1985, herziening 1994*. In dit vigerende bestemmingsplan is de maximale grootte van de vakantiehuisjes

60m<sup>2</sup> en zijn er op het terrein van De Ridderhof maximaal 118 huisjes toegestaan. Het bestemmingsplan *Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 2013* maakt dus grotere huizen en uitbreiding van de maximale bebouwde oppervlakte mogelijk.

Zoals u heeft kunnen zien, staat in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er ook nog een bestemmingsplanprocedure loopt naar aanleiding van een principeverzoek van de eigenaar van het terrein, Résidence de Ridderhof, om huizen van 100m<sup>2</sup> te mogen bouwen. Dit geldt zowel voor het terrein van De Ridderhof als voor het naastgelegen terrein van Puur, dat op dit moment nog onder meer de bestemming camping heeft en dat zal worden samengevoegd met De Ridderhof. Het college van B&W heeft hier in principe welwillend op gereageerd. Op dit punt zal later een aparte bestemmingsplanwijziging volgen, waarover u zich als raad ook zal moeten uitspreken.

### **Bezwaar tegen artikel 11.1.a: Maatvoering van 60 naar 70m<sup>2</sup>**

Zoals hierboven vermeld, is op de Ridderhof op basis van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om 118 huisjes van 60m<sup>2</sup> te bouwen. Daarbij gelden natuurlijk ook de voorschriften van andere wetten zoals de Wnb. Wij hebben als bewoners voor ons bezwaarschrift tegen de ontheffing Wnb onderzoek gedaan naar de werkelijke bebouwing van het terrein. Toen de projectontwikkelaar in 2009 Bungalowpark De Ridderhof kocht, stonden er 113 recreatiewoningen. Momenteel zijn dat er nog 99, waarvan er dus nog 15 in gebruik zijn. Wij hebben de oppervlakte van deze woningen zorgvuldig opgemeten en in kaart gebracht. (Zie **bijlage 4**, dit was bijlage 21 'meting oppervlakte bebouwing aug. 2019' bij het bezwaarschrift ontheffing Wnb) De gemiddelde oppervlakte van de huidige recreatiewoningen is **41,91 m<sup>2</sup>**. De 113 recreatiewoningen van de Ridderhof zorgden dus, met een bebouwde oppervlakte van ongeveer 42m<sup>2</sup> per huisje, in totaal voor **4.746 m<sup>2</sup>** bebouwing. De bouw van 118 recreatiewoningen van 70m<sup>2</sup> zou een oppervlakte van **8.260 m<sup>2</sup>** opleveren, wat een **toename van 74%** zou kunnen betekenen. Daarbij gaat onherroepelijk groen verloren. Het oude maximum van 60m<sup>2</sup> geeft ook al veel ruimte voor extra bebouwing (een uitbreiding van 49% ten opzichte van de huidige bebouwing).

Wij beseffen dat de gemeenteraad in 2013 heeft ingestemd met een uitbreiding van de maximale oppervlakte van de vakantiehuisjes naar 70m<sup>2</sup> en vragen u dit te heroverwegen. Wij vragen daarbij ons af of er voor deze uitbreiding binnen de NNN/EHS destijds wel voldoende onderzoek naar de natuurwaarden is gedaan, op basis waarvan bepaald kan worden welke mate van natuurbescherming aan de orde zou moeten zijn. De bestemmingsplanwijziging zou bijna een verdubbeling van de bebouwing mogelijk maken ten opzichte van de huidige situatie, wat de verhouding tussen natuur en bebouwing ernstig verstoort en in onze ogen een te grote inbreuk is op de bestaande natuurwaarden. Het is ons inziens dus onwenselijk dat de huidige 60m<sup>2</sup> vergroot zal worden naar 70m<sup>2</sup>.

Daarbij speelt ook een rol dat het bestemmingsplan nadrukkelijk de bedoeling heeft om permanente bewoning tegen te gaan. Een grotere oppervlakte van de huisjes vergroot ook de kans op permanente bewoning. Verder is aannemelijk dat er in de toekomst sprake zal zijn van jaarronde wisselende verhuur, dit zal – gecombineerd met de services die Topparken wil gaan bieden voor recreërende senioren - naar alle waarschijnlijkheid zorgen voor een vergroting van de verkeersdruk in het toch al drukke Lage Vuursche.

## **Concluderend**

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om in afwachting van de volgende herziening van het bestemmingsplan voor De Ridderhof vast te houden aan de maximale maat van 60m<sup>2</sup>. Gezien het feit dat de huidige huisjes niet veel groter zijn dan 40m<sup>2</sup>, zijn er ook bij deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor de ondernemer.

Mede gezien de recente ontwikkelingen en de manier waarop de projectontwikkelaar met de natuurwaarden omgaat, achten wij een betere bescherming van de natuurwaarden op De Ridderhof noodzakelijk. Als raad heeft u de bevoegdheid om op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Wij achten het wenselijk dat de Gemeente de Bilt in haar bestemmingsplan de gebieden op het park, die volgens de bijgevoegde ecologische analyses de belangrijkste natuurwaarden hebben, extra beschermt door deze stukken de bestemming *natuur* te geven.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Bocxe  
Haarlemmer Houttuinen 25F  
1013 GL Amsterdam  
06-51978491  
[ibocxe1@planet.nl](mailto:ibocxe1@planet.nl)

Mede ingediend namens

Anne Buiskool  
Yoka van Eck  
JP Guiran en Cherie de Boer  
Theo en Tom Hillebrand  
Kim Landstra

Voor adresgegevens en handtekeningen zie bijlage 5

Aantal bijlagen: 5