



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties op het
voorontwerpbestemmingsplan De Basis**

Januari 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Wettelijk overleg.....	4
2.2 Reacties	4
2.1.2 Reactie Hoogheemraadschap	4
2.1.3 Reactie Provincie.....	4
Conclusie.....	6
Wij delen deels de vooroverlegreactie en passen het bestemmingsplan op de volgende punten aan:	6
• Het ecologisch onderzoek wordt aangepast. In het onderzoek wordt het actuele wettelijke kader opgenomen en wordt apart aandacht besteed aan Natuur Netwerk Nederland en aan de Wet Natuurbescherming.	6
• Op de verbeelding wordt de ligging van weg naar gebouw C beperkt aangepast, zodat deze geheel buiten Natuur Netwerk Nederland kom te liggen.....	6
2.1.4 Reactie Milieufederatie Utrecht en Het Utrechts Landschap.....	6
Onze reactie	8
Wij delen deels de vooroverlegreactie en hebben het bestemmingsplan op de volgende punten wijze aangepast:...	9

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording geeft de beantwoording op de vooroverlegfase van het bestemmingsplan De Basis, Doorn. Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling de ontwikkeling van 4 complexen voor 100 appartementen voor zorgwonen en servicewonen op het bestaande terrein van woonzorg- complex Woonoord en de uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw mogelijk te maken.

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 vooroverlegreacties en de beantwoording van deze reacties.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is tevens toegestuurd aan een aantal vooroverleginstanties die bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moeten worden.

2. Wettelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende instellingen toegezonden. Aan hen is gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

2.2 Reacties

Inhoudelijke reacties zijn ontvangen van:

- Hoogheemraadschap
- Provincie Utrecht
- Milieufederatie Utrecht en Het Utrechts Landschap
-

2.1.2 Reactie Hoogheemraadschap

Dank voor het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan Doorn De Basis.

Zoals het plan aangeeft is er geen oppervlaktewater aanwezig, neemt het areaal verhard oppervlak af, wordt in de toekomstige situatie hemelwater geïnfiltreerd en worden er geen verontreinigende bouwmaterialen toegepast.

Wij hebben geen aanvullende opmerkingen of vragen.

Onze reactie

We nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

2.1.3 Reactie Provincie

In uw e-mail van 6 november 2018 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Doorn De Basis" van uw gemeente.

Het provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (verder: PRV).

In de PRV, die op 20 januari 2017 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.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Doorn De Basis" is opgesteld voor de ontwikkeling van 4 complexen voor 100 appartementen voor zorgwonen en servicewonen op het bestaande terrein van woonzorg- complex Woonoord, inclusief aanleg van een bosachtige omgeving. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een uitbreidingsmogelijkheid voor het hoofdgebouw.

Het plangebied is gelegen aan de Woestduinlaan 87, aan de noordwestkant van de kern Doorn en op de overgang met het landelijk gebied. Voor de ontwikkeling wordt het bestaande noordelijke

bebouwingscluster gesloopt. De ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied, derde herziening' (1982).

Ik heb uw plan bekeken op basis van het bovengenoemde beleid en heb hierop de volgende opmerkingen.

Opmerkingen

Het plangebied is volgens de PRV grotendeels gelegen binnen het stedelijk gebied. Een klein deel van de nieuwe bebouwing (147 m²) is geprojecteerd buiten de rode contour en binnen het gebied aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natuur

Er zijn enkele aandachtspunten ten aanzien van de NNN-toetsing. Een klein deel van het NNN krijgt een woonbestemming. Dit ruimtebeslag ontbreekt in de NNN-toetsing; wij verzoeken dit mee te nemen in de beoordeling. De NNN-toetsing dient uit te gaan van de maximale ruimte die het bestemmingsplan biedt, dit is nog onvoldoende duidelijk. In de toetsing is het gebruik van het NNN door mensen niet mee beoordeeld. Tevens adviseren wij een kaartje op te nemen van de ligging van de NNN-begrenzing in relatie tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Tenslotte spreekt de toelichting nog over EHS in plaats van NNN.

1

Landschap

Ter plaatse van het oude hoofgebouw wordt bos terug geplant, waarmee de overgang met het bosgebied van de omliggende Heuvelrug goed wordt vormgegeven. Wij adviseren, naast het opgestelde beeldkwaliteitsplan, een nader uitgewerkt landschappelijk inrichtingsplan op te stellen, rekening houdend met en aansluitend op de bestaande landschappelijke omgeving van het plangebied.

2

Overige opmerkingen

Hoewel de toetsing aan de Wet natuurbescherming geen grondslag kent in de PRV, wijzen wij er op dat deze toetsing opnieuw moet worden uitgevoerd. Er is nog getoetst aan de Flora- en faunawet, terwijl deze al enige tijd niet meer bestaat. In de nieuwe toetsing dient het bestemmingsplan te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming, waarbij wij verzoeken de toetsing aan de Wet natuurbescherming (soortenbescherming) separaat van de NNN-toets te beschrijven.

3

Wij adviseren de verkeersontsluiting van gebouw C nader te bezien en te overwegen de ontsluiting niet aan de noordzijde door het NNN-bosgebied te laten lopen, maar op een slimme manier aan de zuidzijde van het gebouw te combineren met de ontsluiting van gebouw B. Deze ontsluitingsvariant biedt de meest optimale inpassing van de ontwikkelingen in het NNN.

4

Conclusie

Ik verzoek u om in het verdere planproces op adequate wijze aan de geplaatste opmerkingen tegemoet te komen en nodig u uit om met de heer .. in overleg te treden voor eventuele nadere afstemming. De contactgegevens vindt u in het briefhoofd.

Onze reactie

1. In de toets aan Natuur Netwerk Nederland zijn de door u geformuleerde aandachtspunten meegenomen. Het wijzigt het oordeel dat geen sprake is van een significante aantasting van het Natuur Netwerk Nederland niet. Het opnemen van een apart kaartje met daarop NNN achten wij niet

noodzakelijk. Op de digitale verbeelding wordt de precieze ligging van NNN met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' weergegeven. In de toelichting wordt in tegenstelling tot waar u van uitgaat de afkorting EHS niet opgenomen. Er wordt in de toelichting nog wel gesproken van ecologisch hoofdstructuur. Dat valt echter niet te voorkomen, omdat in sommige regelgeving nog naar deze term verwezen wordt. We zien dan ook geen reden voor aanpassing van de toelichting.

2. Bij het bestemmingsplan is naast het Beeldkwaliteitsplan al een landschappelijk inpassingsplan gevoegd. Wij zien geen noodzaak om nog een aanvullend landschappelijk inpassingsplan op te stellen. In aanvulling hierop is een beplantingsplan opgesteld te aanzien van de voorziene bosaanplant ter plaatse van het te slopen gebouw, deels bestaande uit wettelijke boscompensatie en voor het overige uit afgesproken bosaanplant.
3. Het ecologische onderzoek wordt conform uw aandachtspunten aangepast. De toets aan Natuur Netwerk Nederland en aan Wet natuurbescherming worden in het onderzoek apart beschreven.
4. Wij zien geen redenen om de weg naar gebouw C geheel te verleggen en deze te combineren met de weg naar gebouw B. De geprojecteerde weg naar gebouw C is een alternatief buiten Natuur Netwerk Nederland voor een deel van de Pahud de Montagneslaan in het Natuur Netwerk Nederland die komt te vervallen. De ligging van de weg wordt nog wel beperkt aangepast, zodat deze in zijn geheel buiten Natuur Netwerk Nederland komt te liggen.

Conclusie

Wij delen deels de vooroverlegreactie en passen het bestemmingsplan op de volgende punten aan:

- Het ecologisch onderzoek wordt aangepast. In het onderzoek wordt het actuele wettelijke kader opgenomen en wordt apart aandacht besteed aan Natuur Netwerk Nederland en aan de Wet Natuurbescherming.
- Op de verbeelding wordt de ligging van weg naar gebouw C beperkt aangepast, zodat deze geheel buiten Natuur Netwerk Nederland komt te liggen.

2.1.4 Reactie Milieufederatie Utrecht en Het Utrechts Landschap

Stichting Het Utrechts Landschap en de Natuur en Milieufederatie Utrecht maken graag gebruik van de gelegenheid om gezamenlijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Doorn De Basis. In onze inspraakreactie vragen wij aandacht voor de volgende onderdelen: Natuurnetwerk Nederland, waarde ecologie, bomenkap, bebouwingspercentage, natuuronderzoeken en borging inrichtings- en beheermaatregelen.

Natuurnetwerk Nederland

Uit het voorontwerp maken wij op dat de bestemming 'wonen' voor paviljoen C gedeeltelijk (in de noordwesthoek) komt te liggen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en buiten de rode contour. Het betreft volgens de toelichting 147 m². Gezien de grootte van het gehele plangebied (16,4 ha) zien wij geen noodzaak te bouwen in het NNN. Met een verschuiving van het bouwvlak voor paviljoen C meer naar het oosten, eventueel gecombineerd met een verschuiving van het bouwvlak voor paviljoen B, is het goed mogelijk de bebouwing buiten het NNN, en daarmee ook binnen de rode contour, te realiseren. Hiermee wordt een afname van de oppervlakte van het NNN voorkomen.

Hoewel wij de kwalitatieve verbetering van het NNN door het opheffen van de Pahud de Mortangeslaan toejuichen, mag dit geen reden zijn om ergens anders de oppervlakte van het NNN te reduceren. Het NNN staat immers onder druk en moet zowel kwantitatief als kwalitatief

worden beschermd. In het plangebied zijn daartoe ruimschoots mogelijkheden. Als alternatief kan overwogen worden ergens anders binnen het plangebied het NNN te vergroten, maar het ontzien van het NNN heeft de voorkeur, mede omdat voor de beoogde locatie van paviljoen C bomen moeten worden gekapt in het NNN. Wanneer de nieuwbouw buiten het NNN wordt gerealiseerd is ook geen 'Nee, tenzij-toets' nodig op grond van het NNN-beleid.

Deze NNN-toets ontbreekt op dit moment, maar is wel noodzakelijk bij de huidige plannen. Indien de huidige plannen gehandhaafd blijven, verzoeken wij een 'Nee, tenzij-toets' uit te voeren. In de 'Nee, tenzij-toets' moet worden ingegaan op de mate van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, het behoud van oppervlakte en het behoud van samenhang. Omdat de 'Nee, tenzij-toets' ontbreekt, is onvoldoende duidelijk wat de effecten van de ontwikkelingen op het NNN zijn. Met name oppervlakteverlies, verstoring door licht en geluid en visuele verstoring door aanwezigheid van mensen en een eventuele herbegrenzing van het NNN ontbreken. Bij de toets moeten ook de effecten van (potentiële) uitbreidingen buiten het bouwvlak worden meegenomen. Alle gebouwen, dus ook paviljoen C, kunnen immers met een afwijkingsbevoegdheid 10% buiten het bouwvlak worden geplaatst en de bouwgrens mag met 2,5 m worden overschreden. Wij verzoeken de planregels die deze afwijkingsbevoegdheden mogelijk maken aan te passen zodat deze afwijkingen niet kunnen plaatsvinden in het NNN. Zie hiervoor ons voorstel voor aangepaste planregels in bijlage 1.

Tot slot willen wij nog wijzen op paragraaf 4.6.2 waarin is beschreven dat er nieuwe bebouwing plaatsvindt buiten het NNN op een locatie waar enkele jaren geleden ook bebouwing aanwezig was. Beide aspecten zijn niet correct voor paviljoen C.

Waarde ecologie

Uit de verbeelding kan niet worden opgemaakt waar exact de dubbelbestemming 'waarde – ecologie' komt te liggen. Wij vragen om verduidelijking op dit punt. Voor zover dit niet het geval mocht zijn, verzoeken wij alle gronden die de bestemming NNN kennen, de 'waarde – ecologie' in het bestemmingsplan toe te kennen.

Bomenkap

Het is nog niet duidelijk hoeveel m² houtopstanden worden gekapt. Wij willen er op wijzen dat een herplant van 1:1 mogelijk onvoldoende is, omdat gezien de ouderdom van het bos een toeslag geldt op grond van bijlage 1 van de Beleidsregels natuur en landschap provincie Utrecht. In het bestemmingsplan moet, vanwege het aantonen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, inzichtelijk worden gemaakt of er binnen het plangebied voldoende ruimte is om de compensatieopgave te realiseren.

Bebouwingspercentage

In de toelichting is vermeld dat het ruimtebeslag van de toekomstige bouwvlakken niet substantieel groter is dan het ruimtebeslag van de huidige bebouwing. Dit is echter niet inzichtelijk gemaakt. Wij verzoeken u daarom een analyse op te nemen met daarin de oppervlakten van de huidige en toekomstige bouwvlakken, de bijbehorende het bebouwingspercentages en afwijkingsbevoegdheden, zodat een goed inzicht kan worden verkregen in de toe- of afname van de planologische mogelijkheden voor bebouwing.

Natuuronderzoeken

De flora- en faunaonderzoeken dateren van juli 2016 en april 2017. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld is de quickscan flora en fauna ouder dan 3 jaar. Wij adviseren om in 2019 een

7 actualisatie van het flora- en faunaonderzoek te laten verrichten, zodat bij vaststelling van het bestemmingsplan over actuele gegevens kan worden beschikt. Uit het nader onderzoek flora en fauna is gebleken dat er een ontheffing voor het vernietigen van vier (paar- /zomer-/winter-) verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en twee eekhoorn(zomer)nesten moet worden aangevraagd. In het bestemmingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of deze ontheffing is of kan worden verkregen.

Wij verzoeken u daarom de ontheffing of de aanvraag als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Borging inrichtings- en beheermaatregelen

8 Met betrekking tot de maatregelen die getroffen moeten worden om verstoring van beschermde soorten te voorkomen, verzoeken wij u die maatregelen in het bestemmingsplan te borgen. Er moet juridische zekerheid gegeven worden dat deze maatregelen worden uitgevoerd en duurzaam in stand worden gehouden. Wij verzoeken u daarom alle inrichtings- en beheermaatregelen op te nemen in een inrichtings- en beheerplan, en vervolgens dit plan in een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels (zie ook ons voorstel in bijlage 2). In het inrichtings- en beheerplan moeten alle maatregelen die nu verspreid over verschillende bijlagen zijn beschreven worden samengevoegd, waaronder:

- Maatregelen uit het landschapsplan;
- Maatregelen die noodzakelijk zijn om de ontheffing Wet natuurbescherming te verkrijgen;
- De verplichte maatregelen zoals beschreven in de natuuronderzoeken;
- Wijze van boscompensatie;
- Aanbevelingen die zijn genoemd in de quickscan flora en fauna: worden deze gerealiseerd, en zo nee, waarom niet?

9 Wij verzoeken u in het inrichtings- en beheerplan op te nemen dat in het parkdeel van het plangebied en op openbare wegen/wandelpaden gebruik moet worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (verlichting laag bij grond, amberkleurig, gerichte lichtbundel, geen uitstraling naar omgeving).

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u bij de verdere procedure onze reactie in overweging wilt nemen. Uiteraard zijn we graag bereid om een nadere toelichting te geven. Hiervoor kunt u contact opnemen met ondergetekende

Onze reactie

1. *In de huidige opzet is de balans positief voor Natuur Netwerk Nederland, door onder meer het verdwijnen van de Pahud de Mortangeslaan die deels gelegen is in Natuur Netwerk. Wij zien dan ook geen redenen om door initiatiefnemer gekozen opzet van het plangebied te wijzigen. Een dergelijke wijziging kan namelijk mogelijk minder gunstig uitpakken voor Natuur Netwerk Nederland dan bij het huidige plan het geval is. Wij merken daarbij op grond van het geldende bestemmingsplan er geen beschermingsregime is opgenomen voor Natuur Netwerk Nederland en er op grond van het huidige bestemmingsplan geen enkele verplichting is voor initiatiefnemer om buiten Natuur Netwerk Nederland te bouwen. Hetzelfde geldt voor de aanleg van parkeerterreinen en ontsluitingswegen. Deze kennen op grond van het huidige bestemmingsplan binnen NNN worden aangelegd.*

2. *Er is een nee, tenzij toets uitgevoerd. Daarin is aandacht voor de door u aangehaalde punten. Uit de toets blijkt dat geen sprake is van een significante aantasting van NNN.*
3. *Alleen op de locatie C zou het afgeven van een binnenplanse afwijking, waarmee voor 2,5 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd, betekenen dat in Natuur Netwerk Nederland wordt gebouwd. Voor de overige bouwlocaties is de afstand tot Natuur Netwerk Nederland te groot. De afwijking is echter niet toepasbaar bij locatie C, omdat buiten bouwvlak bouwen betekent dat binnen de bestemming Natuur wordt gebouwd en die bestemming daarmee wordt gewijzigd in wonen. Op grond van vaste rechtspraak van de Raad van State is het niet toegestaan om met een binnenplanse afwijking een bestemming te wijzigen. Dat is strijd met het wettelijke instrumentarium, dat voor wijzigingen van bestemmingen voorziet in een wijzigingsbevoegdheid. Wij zien vanwege voorgaande geen reden om de afwijkingsregeling aan te passen.*
4. *Verduidelijking op dit punt is niet nodig. In ontwerpfase wordt het bestemmingsplan gedigitaliseerd en valt de verbeelding online te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op die digitale verbeelding is het mogelijk om een enkele (dubbel)bestemming te selecteren om de precieze begrenzing van die bestemming van te achterhalen. De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is opgenomen ter bescherming van NNN.*
5. *Er is in verband met de wettelijke verplichting om bos te compenseren en de gemaakte afspraken om extra bos aan te planten een plan voor de aanplant opgesteld. Dit plan voorziet in bosaanplant ter plaatse van het te slopen gebouw. Deels bestaande uit wettelijke boscompensatie (inclusief toeslag) en voor het overige de afgesproken bosaanplant. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is verzekerd dat dit beplantingsplan wordt uitgevoerd.*
6. *Wij zien geen reden om dit verder inzichtelijk te maken. Wij merken namelijk op dat de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan velen malen ruimer zijn dan de bebouwing die nu wordt toegestaan. In het geldende bestemmingsplan is namelijk een bebouwingspercentage van 9% opgenomen, wat betekent, uitgaande van een oppervlakte van circa 16.6 hectare, een bebouwingsoppervlakte van circa 15.000 m². De oppervlakte van de bebouwing in die nieuwe situatie is ruimschoots minder en er is bovendien exact vastgelegd waar gebouwd mag worden. Het opstellen van een vergelijk in bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan en in het oude bestemmingsplan achten wij dan ook niet noodzakelijk.*
7. *De quickscan is geactualiseerd. Ook is de ontheffing voor de vleermuizen verkregen. Voor eekhoorns bleek een ontheffing niet noodzakelijk. Deze ontheffing is bij het bestemmingsplan gevoegd.*
8. *Wij hebben uitsluitend het uitvoeren van boscompensatie en het daarbij behorende beplantingsplan als voorwaardelijke verplichting verzekerd door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Voor de maatregelen die zijn opgenomen in de ontheffingen van de Wet natuurbescherming is geen extra regel in het bestemmingsplan noodzakelijk, omdat de verplichting om die maatregelen uit te voeren al bestaat op grond van de ontheffing. Verder zien wij geen noodzaak om de aanbevelingen uit de quickscan over te nemen. Het betreft hier slechts aanbevelingen en geen vereisten om te komen tot goede ruimtelijke ordening.*
9. *Wij verwijzen naar ons antwoord onder nummer 7. Ook het toepassen vleermuisvriendelijke verlichting betreft een aanbeveling.*

Conclusie

Wij delen deels de vooroverlegreactie en hebben het bestemmingsplan op de volgende punten wijze aangepast:

- *de quickscan naar strikt beschermde flora en fauna binnen het plangebied is geactualiseerd;*

- *er is een nee, tenzij toets gedaan naar de effecten van de ontwikkelingen op Natuur Netwerk Nederland;*
- *de ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de vleermuis is bij het bestemmingsplan gevoegd;*
- *de aanplant van bos is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.*