

Reactie op zienswijze op het ontwerp Bestemmingsplan Berg en Bosch/HDI

Formele vereisen en ingediende zienswijze

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Berg en Bosch/HDI' vanaf 30 december 2010 t/m 9 februari 2011 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Er is één zienswijze binnen de termijn ontvangen. De zienswijze is schriftelijk ingediend.

Beantwoording zienswijze

In deze nota wordt de ingekomen zienswijze samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geeft, is na de desbetreffende samenvatting opgenomen.

1.

Reclamant maakt bezwaar tegen de aanzienlijke verdichting van de bebouwing en het intensievere gebruik van het plangebied dat het gevolg is van het bestemmingsplan en het bouwplan. Ter onderbouwing geeft reclamant aan dat een gebouw zal verrijzen van bijna 1.200 m² met een hoogte van 12 meter.

Reactie :

Er is geen sprake van een toename van de bebouwing. Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan landelijk gebied 1985 van de gemeente De Bilt. Voor het perceel is een bestemming "Bijzondere doeleinden 2" bestemming opgenomen. De gronden maken deel uit van het Berg en Bosch complex, het voormalig sanatorium. Deze gronden zijn bestemd voor religieuze, culturele, sociale, medische, wetenschappelijke of educatieve doeleinden. Op deze bestemming ligt een bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage is momenteel nog niet volledig benut. In het ontwerp Bestemmingsplan Berg en Bosch/HDI is gebruik gemaakt van deze ruimte door een deel van het bebouwingspercentage voor het gehele Berg en Boschterrein (1985) specifiek toe te kennen aan voorliggende plangebied. Het vigerende bestemmingsplan biedt op dit punt dus reeds de mogelijkheid voor het voorgenomen bouwplan. Tevens valt een deel van de nieuwe bouwplan binnen bestaand bouwpercentage van een te slopen villa.

2.

Het terrein is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS)., Provincie Utrecht 2009.

Het plan is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening, omdat voorbij is gegaan aan het 'neutenzij' principe. Het plan ontbeert een onderbouwing waaruit blijkt dat onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het bouwplan voor het functioneren van de EHS

Reactie:

De planontwikkeling voor het Helen Dowling Instituut (HDI) heeft in overleg met Provincie Utrecht plaatsgevonden, waarbij met name aandacht is geweest voor de EHS. Om deze reden is onderzoek verricht naar alle ruimtelijke aspecten. Het onderzoek naar de effecten op de natuur (bomeninventarisatie, natuurinventarisatie en -onderzoek) heeft daar deel van uitgemaakt. Alle resultaten van de onderzoeken zijn in de ruimtelijke afweging betrokken. Na overleg met de provincie is besloten dat het initiatief in ontwikkeling en in procedure kan worden genomen, met name omdat in het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp rekening werd gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden.

Het terrein ligt aan de rand van de groene contour, dat wil zeggen het gebied dat in de Provinciale ruimtelijke verordening de ecologische hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet-, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden omvat. Het plangebied ligt in de Ecologische hoofdstructuur (EHS), maar het Berg en Boschterrein zelf kent een andere bestemming en inrichting, waarbinnen rekening wordt gehouden met landschappelijke en ecologische waarden.

In de zienswijze stelt reclamant dat het bestemmingsplan wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS aantast. Deze mening is in de zienswijze niet nader onderbouwd. De gemeente kan derhalve deze mening dan ook niet met daartoe relevante feiten weerleggen. De conclusie van het natuuronderzoek met betrekking tot de EHS is dat nader overleg met gemeente en provincie nodig is teneinde vast te stellen of EHS compensatie aan de orde is. De resultaten van het onderzoek zijn met de provincie besproken en hebben geleid tot de conclusie dat er geen compenserende maatregelen behoeven te worden getroffen. (zie ook reactie onder 3)

Wel is het natuuronderzoek aanleiding geweest in het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp rekening te houden met de aanwezigheid van ecologische waarden in de omgeving (m.n. het bos ten noorden) van het plangebied . Het bestaande groen rondom de huidige bebouwing wordt gespaard. Het groen is geïntegreerd in het ontwerp. Voorts is in het ontwerp uitgegaan van zo min mogelijk uitstralingseffect naar de EHS toe door de toegang van het gebouw, het licht en het geluid, het parkeren (onder het gebouw) te oriënteren aan de zuidwestzijde van het plangebied. Deze zijde sluit direct aan bij de ontsluitingsweg van het terrein. De zijde van het bosgebied wordt ontzien.

3.

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet in procedure had mogen worden gebracht, omdat er geen duidelijkheid bestaat over de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft de EHS compensatie.

Reactie:

De gemeente deelt de mening van reclamant niet waar het gaat om de stelling dat het bestemmingsplan niet in procedure had mogen worden gebracht, omdat er geen duidelijkheid bestaat over de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft de EHS compensatie. Zoals al eerder is aangegeven, is Provincie Utrecht vanaf aanvang bij de planontwikkeling betrokken. In het overleg met de provincie is geconstateerd dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van compenserende maatregelen. In deze reactie is al beschreven dat de situering en het ontwerp zijn aangepast aan de omgeving .

Het voorontwerpBestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan de provincie toegezonden. De gemeente heeft van de provincie geen reactie ontvangen over het onjuist toepassen van het 'nee, tenzij' beginsel. Dit laatste laat onverlet dat de toelichting op dit punt om verduidelijking vraagt. Om deze reden is de toelichting aangevuld op het punt van de uitvoeringsaspecten.

4.

Tenslotte wijst reclamant er op dat in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan geen melding is gemaakt van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te dienen. Tot slot vraagt reclamant zich af waarom de zienswijze aan het college moet worden gericht en niet aan de gemeenteraad.

De gemeente is van mening dat reclamant hierdoor noch procedureel noch inhoudelijk is benadeeld, aangezien voldoende duidelijk was dat zienswijzen tegen het ontwerpplan konden worden ingediend en het plan bovendien de voorgeschreven procedure doorloopt.

Conclusie

De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangevuld met een passage over de uitvoeringsaspecten, conform de onderstaande tekst:

Conclusie

Het resultaat van het natuuronderzoek heeft aanleiding gegeven tot nader overleg met de provincie over compenserende en mitigerende maatregelen ter plaatse van de bouwwerkzaamheden.

In het overleg met de provincie is geconstateerd dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van compenserende maatregelen. Wel zijn er mitigerende maatregelen getroffen. Zo is het stedenbouwkundig ontwerp en (landschappelijke de situering van het gebouw aangepast, zodanig dat meer rekening is gehouden met de landschappelijke en ecologische waarden.

Zo is het bestaande groen rondom de huidige bebouwing gespaard. Het groen is geïntegreerd in het ontwerp. In het ontwerp is uitgegaan van zo min mogelijk uitstralingseffect naar de EHS toe door de toegang van het gebouw, het licht en het lawaai, het parkeren (onder het gebouw) te oriënteren aan de zuidwestzijde van het plangebied. Deze zijde sluit direct aan bij de ontsluitingsweg van het terrein. De zijde van het bosgebied wordt ontzien. Daardoor is het uitstralingseffect naar de directe omgeving tot een minimum beperkt.

Voorts is naar aanleiding van het natuuronderzoek nader onderzoek uitgevoerd naar amfibieën met nadruk op kamsalamanders en naar holten in bomen ten behoeve van vleermuizen. Immers, ten behoeve van de nieuwe bestemming dient een gedeelte van de bestaande beplanting en een in het plangebied aanwezige vijver te worden verwijderd. De resultaten van dit aanvullende onderzoek zijn in briefvorm in een separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie luidt dat in het plangebied geen holtebomen zijn aangetroffen.

Ook was in de vijver in het plangebied geen kamsalamander(larve) of andere beschermde amfibiesoort aanwezig ten tijde van het onderzoek (22 juli 2010). Wel is in de vijver waterdrieblad aangetroffen. Het waterdrieblad is een soort van tabel 2 van de Flora- en faunawet.

Voor wat betreft het waterdrieblad geldt dat niet noodzakelijk is, indien precies en aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, in dit geval de gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector. Hierin staat dat wanneer vernietiging van groeiplaatsen van beschermde planten onvermijdelijk is, de planten en vegetaties buiten de bloeitijd kunnen worden uitgestoken, eventueel in depot gezet, en later in dezelfde omgeving of elders in een geschikt biotoop worden teruggeplaatst.

Voor het overige geldt dat de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden. De werkzaamheden voor de overige soortgroepen hebben geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van de plankaart en de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.