



Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Postbus 200
3940 AE DOORN

DATUM 1 augustus 2019
ZAAKENMERK Z-GRO_VBP-2019-1453
NUMMER 81F5883C
UW BRIEF VAN 4 juli 2019
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer F. Assmann
DOORKIESNUMMER 030-2582143
E-MAILADRES frans.assmann@provincie-utrecht.nl
ONDERWERP reactie voorontwerpbestemmingsplan
"Huis te Maarn"

Geacht college,

In uw e-mail van 4 juli 2019 heeft u ons de mogelijkheid geboden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan "Huis te Maarn" 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.

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

Opmerkingen

Met dit bestemmingsplan wordt primair beoogd op de gronden van het landgoed Huis te Maarn binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de realisering van 3 woonkavels t.b.v. in totaal drie grondgebonden woningen in het bos aan de Maarnse Grindweg (locatie 1) ter hoogte van de bestaande houthandel mogelijk te maken, alsmede de realisatie van de nieuwbouw van een kleinschalige ontvangstruimte (met ondersteunende horeca) en een werkschuur aan de Maarnse Grindweg nabij de centrale as van het landgoed (locatie 2).

Om deze nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken wordt met dit bestemmingsplan eveneens voorzien in een herbestemming van de bestaande houthandel aan de Maarnse Grindweg 26 (locatie 3) en de hoefsmederij aan de Buurtsteeg 7 (locatie 4). De bedrijfsvoering van de houthandel zal geheel worden beëindigd, waarbij de aanwezige bedrijfswoning met bijbehorende opstallen een woonbestemming zal krijgen en een deel van het perceel een natuurbestemming. De hoefsmederij is niet meer als zodanig in gebruik. De bestaande opstallen van de voormalige smederij worden met een woonbestemming herbestemd als bijgebouwen van de naastgelegen bestaande woning, waarbij een deel van het perceel een natuurbestemming krijgt.

Ter plaatse van het perceel De Venen 13 (locatie 5) direct ten zuiden van de A12 zal de benodigde boscompensatie worden gerealiseerd. Dit perceel, dat in eigendom is van landgoed Maarsbergen (waarmee landgoed Huis te Maarn een overeenkomst heeft gesloten), krijgt een natuurbestemming.

De met dit bestemmingsplan voorgestane (en noodzakelijk geachte) ontwikkelingen komen voort uit de wens economische dragers aan het landgoed toe te voegen, zodat het landgoed duurzaam in stand gehouden kan worden en de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden. De voor de duurzame instandhouding van het landgoed benodigde ontwikkelingen (extra kostendragers) zijn opgenomen (en onderbouwd) in de opgestelde integrale "Toekomstvisie Huis te Maarn" (maart 2016), waarmee in grote lijnen tegemoet wordt gekomen aan de bepalingen in het vierde lid van artikel 1.7 van de PRV omtrent het toestaan van kleinschalige en zorgvuldig in de omgeving ingepaste verstedelijking binnen historische buitenplaatszones. De ontwikkelingslocaties en de inrichting hiervan zijn over het geheel genomen met aandacht bepaald op basis van een cultuurhistorisch onderzoek en een ruimtelijke analyse. Hierbij is een zorgvuldige afweging gemaakt en getracht de aantasting van de aanwezige waarden zoveel mogelijk te beperken.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen heb ik ten aanzien van enkele onderdelen de volgende opmerkingen en kanttekeningen.

Natuurnetwerk Nederland / natuurtoets (nee-tenzij-beginsel).

In het in 2015 tussen de desbetreffende landgoedeigenaren, de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de provincie Utrecht afgesloten KAMM-convenant is ten aanzien van landgoed Huis te Maarn onder andere de volgende afspraak vastgelegd:

"Het planologisch inpassen van een economische drager zal niet mogen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke waarden van de EHS. Gezocht zal dus moeten worden naar een plek waar die aantasting beperkt is. Binnen een apart proces, "Aanleg ecoducten", worden afspraken gemaakt tussen de provincie Utrecht en Huis te Maarn over het aanleggen van het ecoduct N227. Indien er binnen dat proces tot overeenstemming is gekomen tussen beide partijen over de aanleg van het ecoduct, geldt het volgende. Bij de beoordeling van de effecten op de EHS bij het inpassen van een economische drager, zal worden meegewogen, dat door de realisering van het ecoduct (en de medewerking die Huis te Maarn daaraan verleent, via een grondruil of een overeenkomst met de provincie) op gebiedsniveau al een verbetering van de ecologische kwaliteiten worden gerealiseerd door de bijdrage aan de robuustheid van de EHS".

Deze afspraak laat uiteraard onverlet dat aan de beoogde ontwikkelingen een deugdelijke natuurtoets ten grondslag moet worden gelegd. Bij de toetsing aan artikel 2.4 van de PRV is relevant dat aangetoond wordt dat er geen sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, een significante vermindering van de oppervlakte en significante aantasting van de samenhang van gebieden. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale ruimte die het bestemmingsplan biedt (t.o.v het vigerende bestemmingsplan).

Ten aanzien van de uitgevoerde natuurtoets (rapport Van den Bijtel uit 2018 – bijlage 8) kan het volgende worden opgemerkt.

Wezenlijke kenmerken en waarden	Toets	Commentaar op toets
Bestaande en potentiële waarden van het ecosysteem	Van den Bijtel concludeert dat er geen sprake is van bijzondere natuurkwaliteiten en daarmee dat er geen significante aantasting is.	Bij dit criterium hoort ook de toetsing aan <u>omgevingsfactoren</u> . Deze toetsing ontbreekt (denk o.a. aan verstoring door honden en katten).
Robuustheid en aaneengeslotenheid	Van den Bijtel concludeert dat er sprake is van aantasting, maar dat deze niet significant is.	Aantasting robuustheid door woningen en gebruik is significant. Echter, door ontwikkeling heidecorridor en ecoduct kan dit worden voorkomen.
Bijzondere soorten	Beperkt effect; ontwikkeling heidecorridor belangrijk voor versterking soorten.	Ontwikkeling heidecorridor moet worden geborgd. In de toetsing wordt gesproken van rode en oranjelijstsoorten. Deze zijn vervangen door <u>aandachtsssoorten</u> .

Verbindingen	Van den Bijtel concludeert dat er geen sprake is van ernstige belemmering van verbindingen.	Ontwikkeling heidecorridor moet worden geborgd.
Oppervlakte	Van den Bijtel concludeert dat de bouw van de woningen en de werkschuur/ontvangst-ruimte zal leiden tot een afname van de oppervlakte NNN van 628 m ² . Deze afname is beperkt, omdat er sprake is van herbestemming van gronden elders op het landgoed, waarmee 2550 m ² aan het NNN zal worden toegevoegd. Van den Bijtel geeft aan dat er, indien niet wordt uitgegaan van de bouwkvavels maar van de werkelijke bouwvlakken, geen oppervlakte aan het NNN zal worden onttrokken, maar dat de oppervlakte NNN met de bestemming natuur dan toe zal nemen met 1257 m ² .	Oppervlakte mag niet significant afnemen. Dit betekent dat binnen de bestemming wonen moet worden gezocht naar behoud van natuur, dusdanig dat hier geen sprake is van een significante afname. De wijzigingsbevoegdheden moeten worden meegeteld in oppervlakteverlies (onduidelijk of dit gebeurd is). Overeenkomend met advies Van den Bijtel: "Het verdient aanbeveling alleen aan de bouwvlakken de bestemming wonen toe te kennen. Het resterende deel van de bouwkvavels houdt de bestemming natuur, waarbij ervoor wordt zorggedragen dat de aanwezige bosmilieus door de bouw en door het gebruik van de gebouwen zo min mogelijk worden aangetast". De terreinen die worden herbestemd dienen te worden ingericht en ontwikkeld, hetgeen moet worden geborgd.
Samenhang	Van den Bijtel concludeert dat er geen sprake is van significante aantasting, waarbij de plussen in aanmerking worden genomen.	Borging plussen (heidecorridor).

Samenvattend merk ik op dat er enige discrepantie lijkt te zitten in de gehanteerde oppervlakten (afname en toename NNN) in de natuurtoets en de plantoelichting, hetgeen mogelijk te maken heeft met de concrete invulling van de planvorming, die in de loop van de tijd kennelijk nog iets is gewijzigd.

Voor zover ik begrip, is er uiteindelijk voor gekozen de woonbestemmingsvlakken voor de 3 nieuwe woningen te beperken tot de bouwvlakken, waarbij het resterende deel van deze woonpercelen een natuurbestemming krijgt met de aanduiding "bostuin". Volgens de weergave in hoofdstuk 4.6.2 (Natuurtoets) van de plantoelichting – en meer specifiek de weergave onder het kopje "Regeling in het bestemmingsplan" – zou er per saldo sprake zijn van een toename van de gronden binnen het NNN met een natuurbestemming van circa 1557 m², mits daadwerkelijk gevolg zal worden gegeven aan alle in het natuuronderzoek meegewogen "plussen".

Naar mijn opvatting verdient het aanbeveling de plantoelichting en natuurtoets meer met elkaar in overeenstemming te brengen, ofwel in de plantoelichting duidelijker te verwoorden hoe deze zich tot elkaar verhouden (ook in de plantoelichting worden in de verschillende hoofdstukken overigens afwijkende oppervlakten gehanteerd, hetgeen de duidelijkheid niet ten goede komt).

Vooralsnog ben ik onvoldoende overtuigd van de daadwerkelijke borging van genoemde "plussen", waarvoor in de plantoelichting wordt verwezen naar enerzijds vastlegging in erfpachtovereenkomsten en anderzijds vastlegging in een anterieure overeenkomst. Graag dring ik er bij u op aan deze borging helder(der) en duidelijk(er) in de plantoelichting te verantwoorden en voorts naar mogelijkheden te zoeken e.e.a. ook expliciet in de planregels vast te leggen door middel van bijvoorbeeld voorwaardelijke verplichtingen (borging langs publiekrechtelijke weg).

Het gaat hierbij in ieder geval om:

1. Het verlenen van medewerking (door het landgoed) aan de bouw van een ecoduct over de N227.

2. Het verlenen van medewerking (door het landgoed) aan maatregelen die de functionaliteit van dit ecoduct ten goede komen, zoals het plaatsen van geleidende rasters, maar ook de realisatie van een corridor over het landgoed voor soorten van droge heide en grasland. Over de gewenste locatie van deze corridor is recent nog contact geweest met de provincie. Ik ga ervan uit dat de van provinciezijde aangeduide locatie daadwerkelijk zal worden gerealiseerd (en deugdelijk geborgd).
3. Het laten vervallen van de bedrijfsbestemmingen op de percelen Maarnse Grindweg 26 (houthandel) en Buurtsteeg 7 (smederij met dienstwoning). De herbestemming is in het bestemmingsplan (verbeelding) geborgd, maar ook de daadwerkelijke herinrichting (sloop en natuurinrichting) zal deugdelijk moeten worden verzekerd.
4. Voorts zullen ook randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld verlichting, deugdelijk moeten worden verzekerd, bij voorkeur in de regels van het bestemmingsplan. Dit is vooralsnog niet het geval.
5. Ook het beperkte gebruik van de ontvangstruimte moet deugdelijk worden geborgd (bij voorkeur in de planregels).

Overigens merk ik op dat in de toetsing en de plantoelichting wordt gesproken over saldobenadering. De uitwerking betreft m.i. echter vooral het instrument "plussen en minnen". Toepassing van dit instrument is alleen mogelijk, indien in dit bestemmingsplan alle "plussen" ook daadwerkelijk worden geborgd. Voor de toepassing van de saldobenadering is een gebiedsvisie nodig. Ik constateer dat dit instrument feitelijk niet verder is uitgewerkt.

Volledigheidshalve teken ik nog aan dat een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) geen onderdeel uitmaakt van deze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, die voornamelijk ziet op de provinciale ruimtelijke belangen. Met het oog op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het primair de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente om na te gaan in hoeverre aan de bepalingen uit de Wnb zal kunnen worden voldaan.

Cultuurhistorie en archeologie.

Zoals hiervoor al werd aangegeven, zijn de voorgestane ontwikkelingen in grote lijnen zo zorgvuldig mogelijk ingepast. Volledigheidshalve merk ik op dat in plantoelichting in hoofdstuk 2.2.3 (Stedenbouwkundig kader) bij de uitgangspunten van de ruimtelijke analyse nog wel het benoemen van de aansluiting op de landschappelijke en cultuurhistorische context wordt gemist. De belangrijke zichtlijnen en historische bospaden blijven gehandhaafd. Het als bijlage bijgevoegde cultuurhistorisch onderzoek laat zien dat er voldoende rekening is gehouden met de identiteit van het landgoed en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Wel doe ik graag de suggestie om de bouwplannen zoveel mogelijk in eenheid uit te (laten) voeren, bijvoorbeeld door één gemeenschappelijke architect in de hand te nemen.

Zoals in de plantoelichting is aangegeven, zijn er vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde grondboringen gedaan. Gelet op de conclusies is er voor de woningbouwlocaties nog nader onderzoek met proefsleuven nodig, terwijl ter plaatse van de te realiseren ontvangstruimte nog karterend booronderzoek zal worden uitgevoerd. Ik ga ervan uit dat de uitkomsten van deze (nadere) onderzoeken in de verdere planvorming zullen worden meegenomen.

Wateroverlast en -opvang.

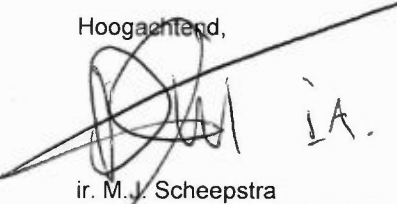
In de plantoelichting is aangegeven dat de locatie in een infiltratiegebied ligt waar geen sprake is van wateroverlast. De zandige bodem en bosgrond zorgt voor voldoende infiltratie van regenwater. Het is een goed plan om af te koppelen en infiltratie van regenwater toe te passen. In dit verband wordt aangeraden om de resultaten en de hieraan gekoppelde richtlijnen van de stresstest klimaatbestendige gemeente Utrechtse Heuvelrug te raadplegen. Deze test laat zien dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug problemen door wateroverlast kan ondervinden. Het verdient aanbeveling de ruimte om de woningen zodanig in te richten dat bij het optreden van een neerslaggebeurtenis (korte piekbuien) in dit gebied, geen wateroverlast ontstaat. Infiltratie maatregelen als bijvoorbeeld infiltratiekratten, wadi's of rain gardens kunnen hieraan bijdragen.

Voor zover in de plantoelichting gerefereerd wordt aan natuurinclusief bouwen, geef ik u graag mee dat hierbij ook gedacht kan worden aan het creëren van mogelijkheden voor wateropvang. In perioden van droogte neemt de vraag naar water toe, daarom is het van belang dat er goed en gebiedsoverstijgend nagedacht wordt over waterbeschikbaarheid.

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 accounthouder, de heer F. Assmann, in overleg te treden voor nadere afstemming. De contactgegevens vindt u in het brieftoelichting.

Hoogachtend,



ir. M. J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling