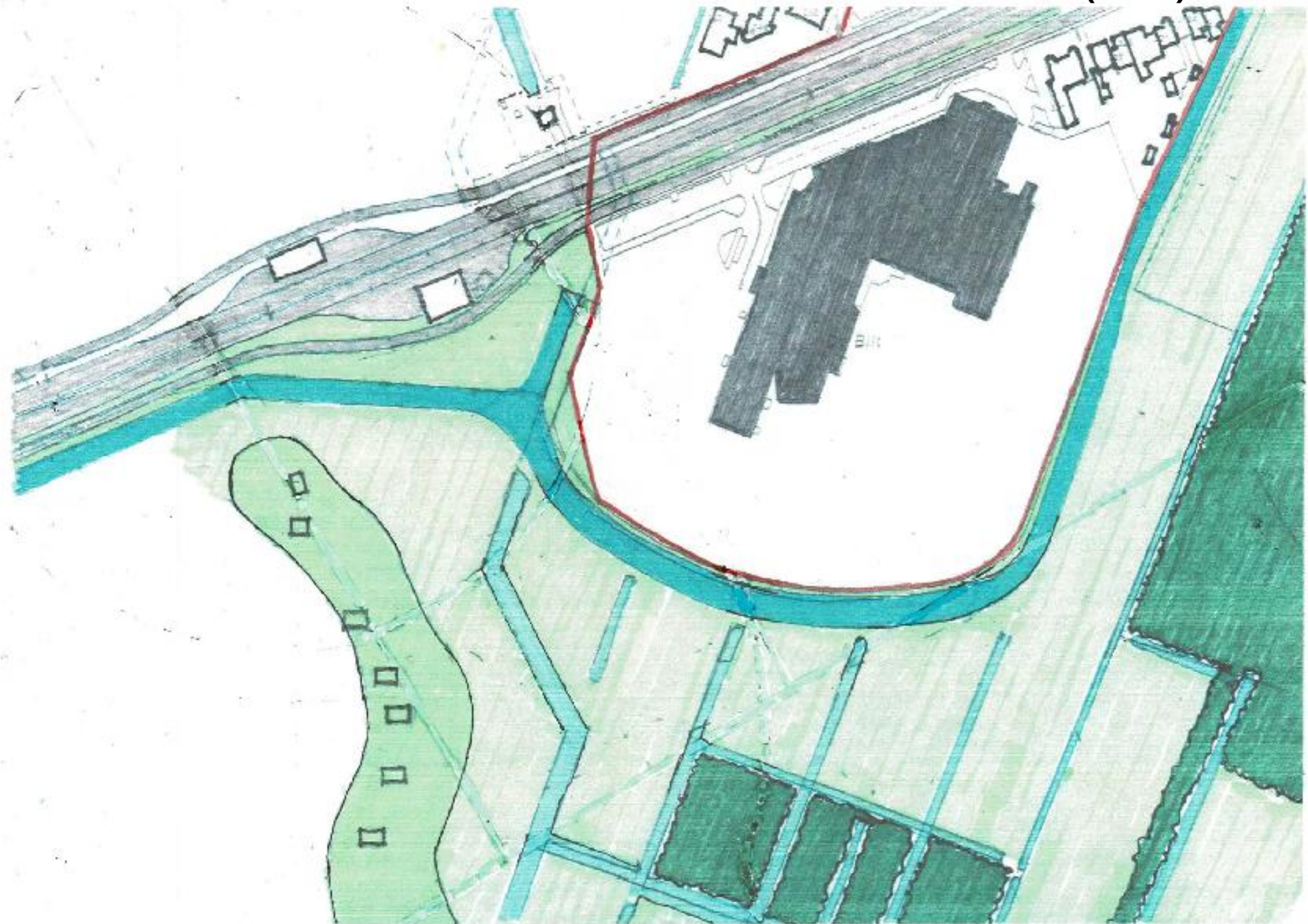


GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING?

“ZOEKEN NAAR DE JUISTE BALANS”

A1 BEOORDELINGSCRITERIA M.B.T. NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN)



A2 BEOORDELINGSCRITERIA M.B.T. ALTERRA RAPPORT



A3 BEOORDELINGSCRITERIA M.B.T. NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE (NHW)



A BEOORDELINGS CRITERIA

A1 NNN (Natuurnetwerk Nederland)

- A1.1 Groot netwerk van aan elkaar verbonden natuurgebieden. Er gelden regels tegen bebouwing en aantasting van het NNN.
- A0.2 Er is langdurig en veel in het NNN geïnvesteerd. De smalle verbinding juist op deze plek, maakt het NNN kwetsbaar.
- A1.2 NNN ligt rond het Hessingterrein. Alles buiten de Rode Contour is NNN.

A2 ALTERRA RAPPORT

- A2.1 Nu de faunapassage kleiner dan gewenst is uitgevallen moeten de bepalingen uit het Alterra rapport juist strikt worden gehandhaafd om verdere verslechtering in functionaliteit te voorkomen.
- A2.2 Loslaten van de ruimtelijke bepalingen maakt toekomstige verbetering van de faunapassage en daarmee het goed functioneren van het NNN voor altijd onmogelijk.
- A2.3 Noodzakelijk zijn (zie schematische weergave 3.1 Alterra rapport):
 - Bufferzone met een straal van 150m. Middelpunt is de feitelijke faunapassage
 - Ecologische verbindingszone minimaal 150m breed en maximaal 500m lang tussen de ecologisch stapstenen aan weerszijden
 - Ecologische stapsteen van 33ha.

A3 NHW (NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE)

- A3.1 De NHW is sinds juli 2021 Unesco werelderfgoed. Op aantasting van kernkwaliteiten dient getoetst te worden (bijvoorbeeld met een HIA).
- A3.2 Handhaving van een “vrij schootsveld” van 150m is een kernkwaliteit.
- A3.3 Goede zichtbaarheid vanaf de Utrechtseweg (voorheen vanuit de NHW naar de Utrechtseweg toe) is een kernkwaliteit. De getekende zichtkegel geeft vanuit het verste zichtpunt op de Utrechtseweg weer in hoeverre de NHW zichtbaar is.

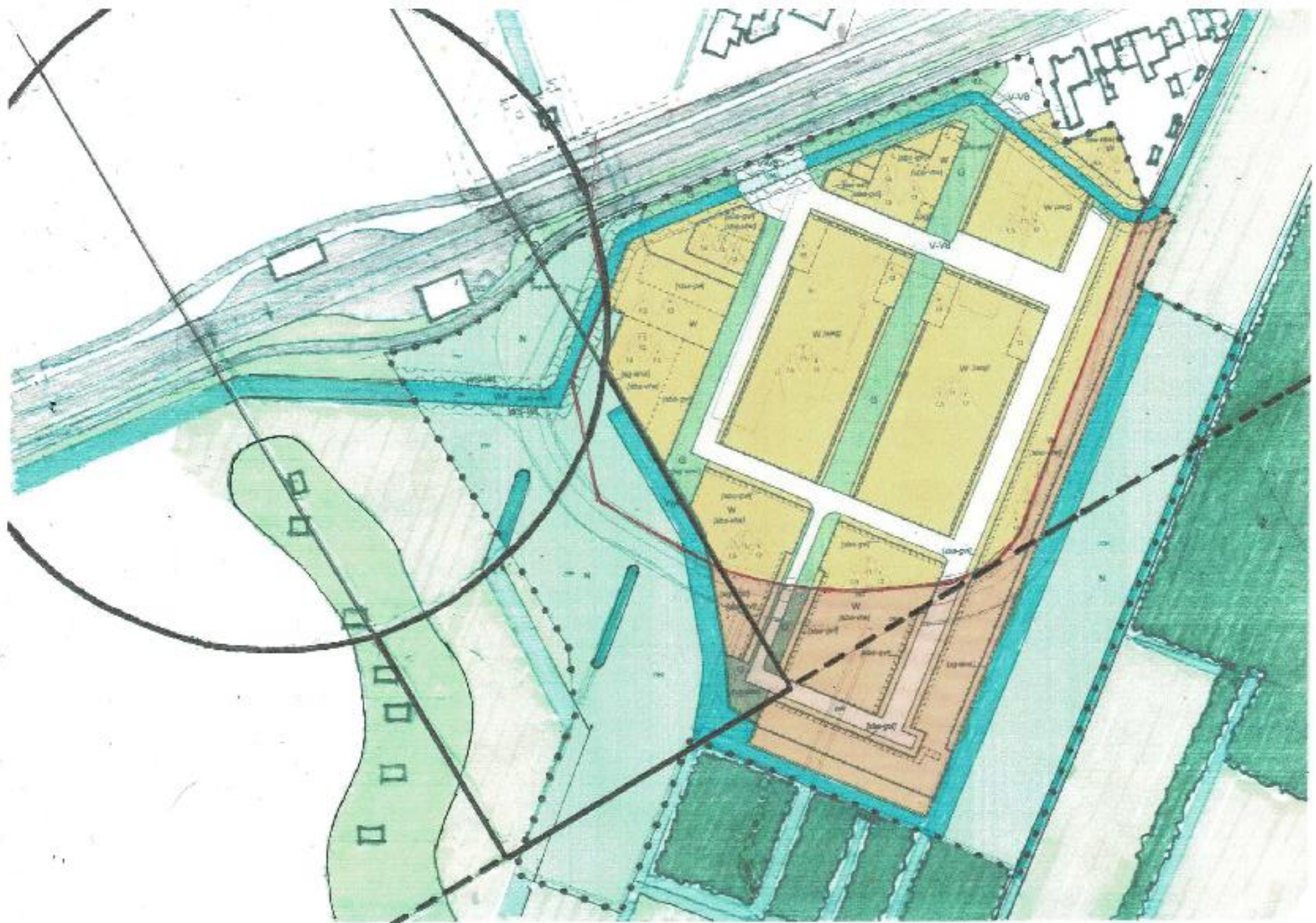
B0 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN



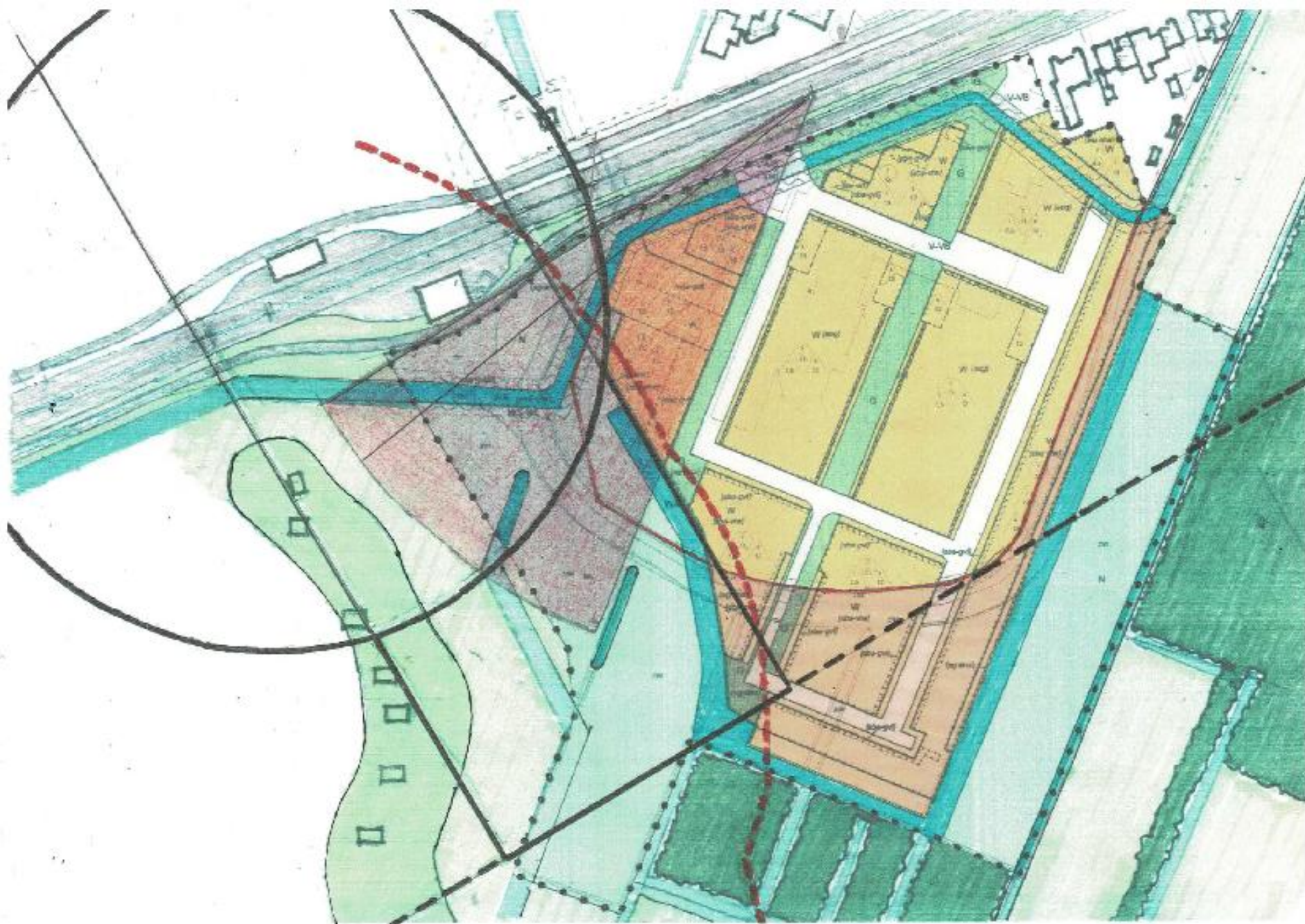
B1 TOETSING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN M.B.T. NNN



B2 TOETSING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN M.B.T. ALTERRA RAPPORT



B3 TOETSING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN M.B.T. NHW



B TOETSING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN (HIER BOUWPLAN GENOEMD)

B1 NNN (Natuurnetwerk Nederland)

- B1.1 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een bouwplan dat ca. 1,2ha. in het NNN ligt. Er wordt in een omvangrijke maar kwalitatief ondeugdelijke compensatie aan de Noordzijde van de Utrechtsewag voorzien.
- B1.2 Er is geen steekhoudend argument voor het bouwen in het NNN gegeven. Berekeningen door een onafhankelijke bouwkostenexpert (Slagen in het groen 2023) tonen aan dat een winstgevend bouwplan goed mogelijk is zonder ingreep in het NNN.
- B1.3 Het bouwplan voorziet vrijwel niet in de aanbevelingen uit het TAUW rapport:
- A. Maatregelen bouwfase zijn (nog) niet adequaat geconcretiseerd.
 - B. Afscherming tussen wijk en natuurgebied. Alle woningen aan de rand hebben tuinen aan de buitenzijde. Maatregelen tegen licht, zicht en geluid en betreding door mens en huisdier het NNN in zijn slechts getroffen door een hekwerk van 2m hoog. Dat biedt geen enkele waarborg. Een structuurrijke groenzone met omringend water van voldoende breedte rondom het bouwplan ontbreekt. De daarvoor benodigde ruimte ontbreekt of gaat nog meer ten koste van het NNN.
 - C. Bufferzone tussen wijk en reeënbosje: de robuuste bufferzone van 50m ontbreekt. Daardoor is rond het bouwplan geen aaneengesloten bufferzone aanwezig tussen woonwijk en het NNN. Aan de oostzijde is bovendien de bufferzone tussen bouwplan en landgoed Sandwijck te smal.
Het bouwplan ligt in essentieel leefgebied van de das. Verwacht wordt dat 1 dassenclan daardoor niet overleeft (expertise Dassenwerkgroep)
 - D. Zuidelijke toeloop naar faunapassage: de extra passage ontbreekt
 - E. Natuurinclusief bouwen: Voor zover bekend wordt deze aanbeveling niet gevolgd.
 - F. Borging en handhaving van de vastgelegde bepalingen: Over borging en handhaving is niets bekend. Van alle bepalingen is alleen het verhoogde hekwerk concreet gehonoreerd. Zelfs borging daarvan is praktisch ondoenlijk.

B2 ALTERRA RAPPORT

- B2.1 Het in het NNN gelegen zuidelijke deel van het bouwplan ligt ver in de steppingstone. De rust die juist nodig is alvorens de "flessenhals" naar de faunapassage in te gaan ontbreekt waar de smalle ecologische verbindingszone begint.
- B2.2 Een klein deel van het westelijke deel van het bouwplan ligt in de ecologische verbindingszone en verstoort de toegang naar de faunapassage nog meer.

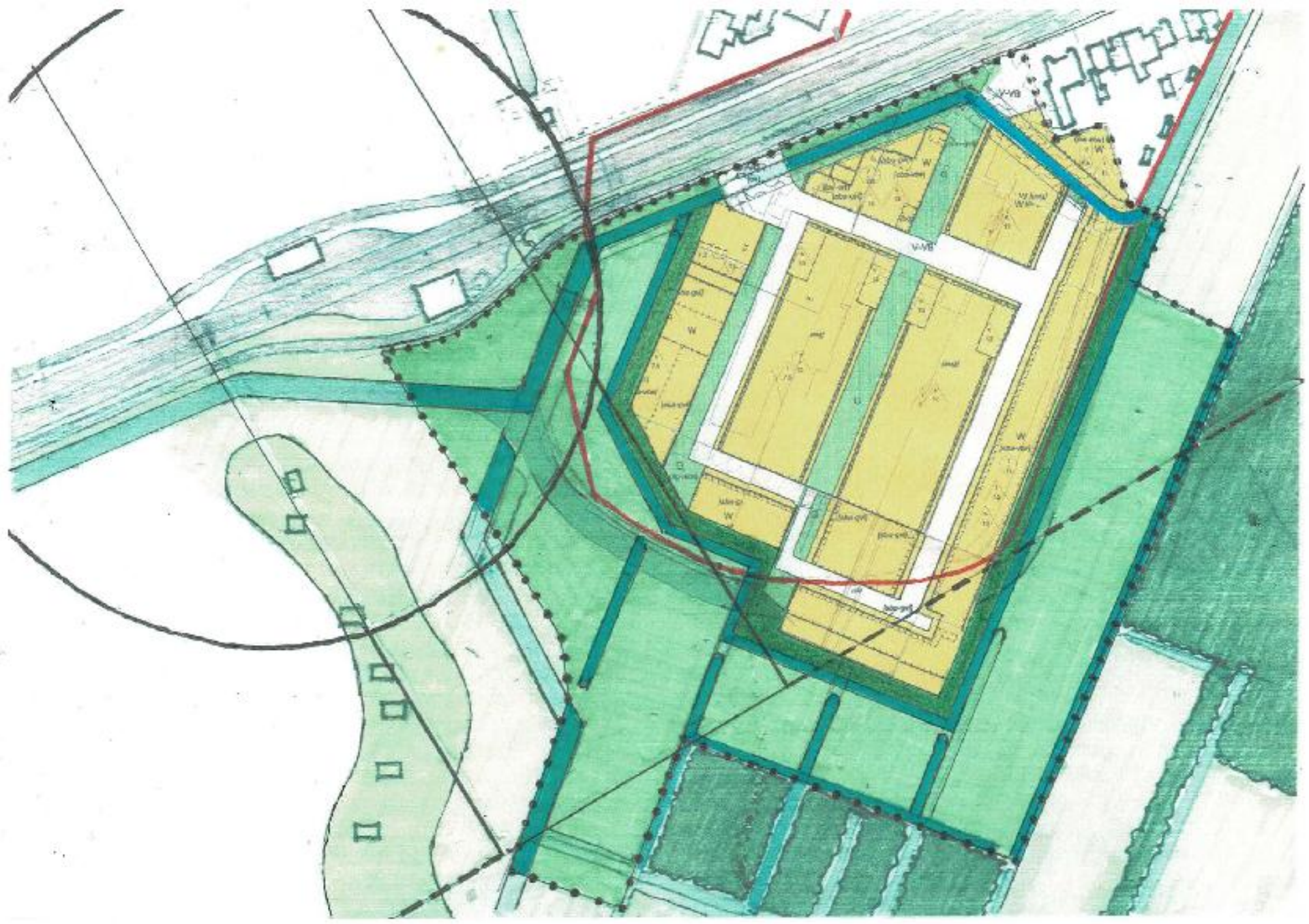
B3 NHW (NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE)

- B3.1 Het gehele westelijke deel van het bouwplan valt net in het vrij te houden schootsveld van 150m.
- B3.2 De zichtkegel (zie A3.3) geeft aan dat het westelijke deel van het bouwplan het zicht voor 84% barricadeert. Pas na 90m verplaatsing van de zichtkegel wordt het zicht op de NHW ongehinderd

C1 AANGEPAST ONTWERP BESTEMMINGSPLAN M.B.T. NNN



C2 AANGEPAST ONTWERP BESTEMMINGSPLAN M.B.T. ALTERRA RAPPORT



C3 AANGEPAST ONTWERP BESTEMMINGSPLAN M.B.T. NHW



C AANGEPAST ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

C1 NNN (Natuurnetwerk Nederland)

- C1.1 Door toepassing van de “touwtjesmethode” (wat geven en wat nemen), is er opgeteld geen overschrijding van de Rode Contour en hoeft er niet gecompenseerd te worden.
- C1.2 Het aangepaste plan van de expertgroep telt evenveel woningen als het bouwplan van Verwelius maar de planomvang is kleiner. Dat kan door een efficiënter plan te maken en een aantal (dure) woningen met grote tuinen te ruilen voor minder dure woningen met kleinere tuinen. In essentie is het aangepaste bouwplan gelijk aan het bouwplan van Verwelius.
- C1.3 Het aangepaste bouwplan voldoet aan bijna alle aanbevelingen uit het TAUW rapport:
- A. Maatregelen bouwfase: Als de getekende structuurrijke groenzone met omringend water al wordt aangelegd voordat met de bouw wordt gestart, dan kan de schade aan de natuur tijdens het bouwen, fors worden beperkt
 - B. Afscherming tussen wijk en natuurgebied: Als er een structuurrijke groenzone (8m breed is berekend) met omringend water (4m breed is berekend) wordt aangelegd, dan liggen de tuinen niet meer aan de rand. De schade aan het NNN door licht, zicht en geluid plus het gevaar van betreding in het NNN door mens en huisdier wordt doeltreffend beperkt.
 - C. Bufferzone tussen wijk en reeënbosje: Het aangepaste bouwplan houdt zelfs buiten de structuurrijke zone een ruim 50m brede bufferzone vrij. Ook aan de oostzijde blijft die ruim 50m brede bufferzone tussen aangepast bouwplan en landgoed Sandwijck vrij. De bufferzones vormen een ononderbroken geheel.
 - D. Zuidelijke toeloop naar faunapassage: buiten beschouwing gelaten door Expertgroep
 - E. Natuurinclusief bouwen: buiten beschouwing gelaten door Expertgroep.
 - F. Borging en handhaving van de vastgelegde bepalingen: Ontwerp, vroegtijdige uitvoering, onderhoud, eigendom en handhaving van met name de structuurrijke groenzone met omringend water moeten heel goed worden georganiseerd.

C2 ALTERRA RAPPORT

- C2.1 Geen enkel deel van het aangepaste bouwplan ligt in de ecologische verbindingzone of in de steppingstone.
- C2.2 De structuurrijke zone (8m breed) met het omringende water (4m breed) zorgen voor extra rust voor de dieren waarvoor de faunapassage is bedoeld.

C3 NHW (NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE)

- C3.1 Het aangepaste bouwplan ligt niet of nauwelijks in het vrij te houden schootsveld van 150m.
- C3.2 De zichtkegel (zie A3.3) geeft aan dat het aangepaste bouwplan het zicht voor 42% wordt gebarricadeerd. Bij 30m verplaatsing van de zichtkegel wordt het gezicht op de NHW ongehinderd.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

- Aanpassing ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk terwijl het aantal woningen gelijk blijft
- De planomvang moet kleiner om ruimte te maken voor een goede bufferzone rondom
- Rondom het bouwplan dient een structuurrijke groenzone te komen met omringend water