

## Voorontwerpbestemmingsplan BP Fort Lunet aan de Snel

### Nota vooroverleg en inspraak

- Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro
- Hoofdstuk 2: Inspraakreacties
- Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen
- Hoofdstuk 4: Totaal overzicht alle wijzigingen

## Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de reacties uit het wettelijke vooroverleg die in het kader van het bestemmingsplan BP Fort Lunet aan de Snel zijn binnengekomen. Er zijn in totaal 4 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ingediend. Daarnaast zijn de reacties weergegeven die via inspraak naar voren zijn gekomen. Er zijn in totaal 3 ontvankelijke inspraakreacties ingediend. Al deze reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding zijn omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe ter inzage gelegen van donderdag 13 oktober 2016 tot en met woensdag 23 november 2016. Gedurende deze periode was het mogelijk een mondelinge of schriftelijke reactie in te dienen. Op maandag 24 oktober 2016 was er een inloopavond georganiseerd waar het mogelijk was om opmerkingen te maken op en vragen te stellen over het bestemmingsplan.

Allereerst worden de reacties die zijn binnengekomen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg in deze nota samengevat en beantwoord (hoofdstuk 1). Bij elke gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Vervolgens worden de inspraakreacties die zijn ingediend op een gelijke wijze behandeld (hoofdstuk 2). In hoofdstuk drie is een ambtelijke wijziging aangegeven die wordt doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 alle wijzigingen naar aanleiding van vooroverleg, inspraak en ambtelijk zijn voorgesteld in een overzicht opgesomd.

## Hoofdstuk 1: Reacties artikel 3.1.1 Bro

De volgende instanties/ bedrijven hebben een reactie gegeven in het kader van het vooroverleg:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
2. Natuur en Milieufederatie Utrecht;
3. Provincie Utrecht;
4. Veiligheidsregio Utrecht.

Artikel 3.1.1 reactie	Gemeentelijke reactie en eventuele aanpassing
<p><b>1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden</b></p> <p>Tijdens het vooroverleg is het plan afgestemd met het waterschap. De toen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf. Er is nu nog wel een opmerking over het thema afvalwaterketen.</p> <p>In de paragraaf is opgenomen dat “het vuilwater wordt afgevoerd op het aanwezige gemeentelijke drukrioolstelsel”. Er vinden momenteel gesprekken plaats tussen de gemeente en het waterschap over de toepassing van alternatieve zuiveringstechnieken. Deze technieken vragen wellicht om ruimte/dienen planologisch geregeld te worden. Geadviseerd wordt om de uitkomsten van de gesprekken vast te leggen in de definitieve waterparagraaf van het bestemmingsplan.</p> <p>Het waterschap wil graag meedenken over de nadere uitwerking van ideeën op het gebied van water en duurzaamheid. Het waterschap neemt hiervoor nog contact op om hierover afspraken te maken.</p>	<p>Er is contact geweest tussen het waterschap, Stichting Lunet aan de Snel en de gemeente. Gezamenlijk is afgesproken om toch te kiezen voor aansluiting op het drukriool. Het bestemmingsplan hoeft niet aangepast te worden.</p>
<p><b>2. Natuur en Milieufederatie Utrecht, mede namens Milieu Werkgroep Houten</b></p> <p>Over het algemeen is de federatie positief over het plan, dat het fort wordt herontwikkeld ten behoeve van cultuur, educatie en recreatie, waarbij de thema's water, voedsel en natuur leidend zijn, kan men zich goed in vinden. Er zijn wel enkele opmerkingen ten aanzien van het parkeerterrein dat hoort bij de ontwikkeling van het fort.</p> <p><i>Procedure</i> Het valt op dat het parkeerterrein geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, maar planologisch mogelijk gemaakt via een (uitgebreide) omgevingsvergunningsprocedure. Graag wordt gezien dat het parkeerterrein wordt opgenomen in dit bestemmingsplan omdat het onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van Lunet aan de Snel. De gevolgen voor de omgeving moeten om die reden</p>	<p>Reden dat er gekozen is voor een aparte (planologische) procedure voor het parkeerterrein is omdat de doorlooptijd daarvan korter is dan van een volledige bestemmingsplanprocedure. Het tijdsaspect is van belang om budgettaire redenen. Realisatie dient namelijk plaats te vinden vóór 1 juli 2017. Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning (van het parkeerterrein) heeft vanaf donderdag 8 december ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. De verwachting is dat de vergunning afgegeven kan worden begin 2017. Daarnaast is het parkeerterrein ook bedoeld voor bezoekers van het nog te ontwikkelen Fort Honswijk en voor de bestaande Liniepont.</p> <p>Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van een parkeernorm die de</p>

gezamenlijk worden beschouwd. Bovendien heeft het parkeerterrein grote ruimtelijke gevolgen vanwege de wijziging van agrarisch gebruik naar verkeersdoeleinden.

#### *Groote parkeerterrein*

In 2017 zal er voor de ontwikkeling van Lunet aan de Snel een parkeerterrein voor 126 auto's en 3 touringcars aangelegd worden. Dit betreft de parkeerfaciliteit voor Lunet aan de Snel, Fort Honswijk en de Liniepont. Er wordt een kanttekening geplaatst ten aanzien van de grootte hiervan.

Er is een berekening gemaakt waaruit blijkt dat de ontwikkeling van Lunet aan de Snel leidt tot een verkeersgeneratie van 36 motorvoertuigen per weekdag en 40 op een zondag. Het restaurant leidt tot een parkeerbehoefte van 72 plaatsen. Bij de genoemde verkeersgeneratie is een dergelijke parkeervoorziening (72 plaatsen) veel te groot.

Er is aangegeven dat ondanks de behoefte van 72 plaatsen, er een parkeervoorziening wordt gerealiseerd voor 126 auto's en 3 touringcars omdat deze ook gebruikt wordt voor bezoekers van Fort Honswijk en Liniepont. Echter geldt dat er sprake zal zijn van stapsgewijze ontwikkeling, waardoor er in de beginjaren kan volstaan worden met minder plaatsen. Uit het rapport van Movares blijkt dat pas bij een volledige ontwikkeling van Fort Honswijk veel meer behoefte is aan parkeerruimte. De plannen voor ontwikkeling van Fort Honswijk bevinden zich nog in een verkennende fase daarom wordt voorgesteld om de parkeervoorziening zodanig aan te leggen dat deze gemakkelijk uitgebreid kan worden wanneer de plannen concrete vormen aannemen. Tot die tijd kan volstaan worden met 40 plaatsen voor de parkeerbehoefte van Lunet aan de Snel. De impact op het landschap is dan ook minder groot.

#### *Inpassing in het landschap en voorzieningen*

Gewezen wordt op een juiste inpassing van de parkeervoorziening in het landschap door bijvoorbeeld het aanleggen van windsingels om auto's aan het zicht te onttrekken. Geadviseerd wordt om de verharding te beperken door toepassing van gras, grasbetontegels of een soortgelijke semi-verharding. In verband met aanwezigheid van vleermuizen wordt geadviseerd het gebruik van verlichting van de parkeerplaats te voorkomen of tot een minimum te beperken. Als verlichting noodzakelijk is, is het advies om een verlichtingsplan op te stellen waarbij ingegaan wordt op het beperken van energiegebruik en beperking van de verstoring van vleermuizen.

horecafunctie koppelt aan de hoeveelheid bruto vloeroppervlak basis van deze berekening zijn 72 parkeerplaatsen noodzakelijk om eventuele parkeeroverlast te voorkomen.

Zoals eerder aangegeven is het parkeerterrein ook bedoeld voor bezoekers van de Liniepont en voor de toekomstige bezoekers van Fort Honswijk. De totale omvang van het parkeerterrein komt hierdoor uit op 126 parkeerplaatsen en 3 plaatsen voor touringcars. Het parkeerterrein kan om budgettaire redenen niet gefaseerd gerealiseerd worden.

Het parkeerterrein wordt met zorg ingepast in de omgeving. Er wordt gebruik gemaakt van grasbetontegels waardoor de groene uitstraling zoveel mogelijk behouden blijft. Een goede referentie is het parkeerterrein bij Fort Vechten. Er zal geen verlichting op het parkeerterrein aangebracht worden.

Er is op het parkeerterrein ruimte gereserveerd voor elektrische oplaadpunten. De daadwerkelijke realisatie van de punten wordt te zijner tijd bepaald op basis van de behoefte aan dergelijke oplaadpunten door de gebruikers/bezoekers van de forten en Liniepont.

<p>Tot slot wordt benadrukt dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen gestimuleerd kan worden door oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's te realiseren.</p>	
<p><b>3. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte en Groen</b></p>	
<p>Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om Lunet aan de Snel een nieuwe functie te geven voor recreatieve en educatieve doeleinden, een belangrijke aanwinst voor het Eiland van Schalkwijk. Er zijn enkele opmerkingen op het plan.</p> <p>Ter compensatie van elders op Lunet te verwijderen beplanting wordt voorgesteld om het verbindingstuk naar het kanaal nieuwe beplanting aan te leggen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de te compenseren beplanting niet gewenst. Oorspronkelijk waren Lunet en de omgeving grotendeels onbeplant. De in het plan opgenomen maatregelen mogen de UNESCO nominatie niet in de weg staan. Hierover is afstemming gewenst met de projectgroep Nieuwe Hollandse Waterlinie. Omdat dit ook tegelijk de belangen van de EHS (NNN) raakt is gelijktijdig nader overleg noodzakelijk hoe zich dit verhoudt tot de EHS en de Wet Natuurbescherming.</p> <p>De nieuwe functies kunnen leiden tot aantasting van het functioneren van de EHS en ook tot het ontstaan van problemen met Flora- en Faunawet. In de toelichting van het bestemmingsplan en het als bijlage toegevoegde onderzoek wordt hierop ingegaan. Door het nog onvoldoende concreet zijn van de nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het niet op helemaal juiste wijze toepassen van de kaders, kan de getrokken conclusie in de toelichting niet gedeeld worden. Geadviseerd wordt op korte termijn ambtelijk hierover contact te hebben zodat het ontwerpbestemmingsplan ook aan deze eisen voldoet en tevens de vanaf 1 januari 2017 herijkte PRV en de Verordening Natuur en Landschap (VNL, opvolger van de Flora- en Faunawet en Boswet) verwerkt wordt. In dit gesprek kan tevens een oplossing gezocht worden voor de wens vanuit de Unesco-nominatie voor de NHW om geen nieuwe beplantingen toe te laten waardoor een conflict dreigt te ontstaan met de genoemde VNL.</p>	<p>De bestaande groenstructuur zal gerespecteerd worden. Er zullen geen grote hoeveelheden bomen gekapt worden waarvoor compensatie nodig is. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Het plan wordt ook geactualiseerd in verband met de vanaf 1 januari 2017 geldende herijkte Provinciale Verordening en de Verordening Natuur en Landschap. Er zal op ambtelijk niveau op korte termijn een afspraak worden ingepland.</p>
<p><b>4. Veiligheidsregio Utrecht</b></p>	
<p><i>Externe Veiligheid</i> Vanuit het oogpunt van de externe veiligheid worden geen belemmeringen gezien ten aanzien van de ontwikkelingen van het plangebied.</p>	<p>Er wordt contact gezocht met Veiligheidsregio Utrecht om de genoemde adviezen op een goede manier in te passen in de planvorming. Er is hiervoor geen aanpassing nodig van het bestemmingsplan.</p>

*Bluswatervoorziening en bereikbaarheid*

Geadviseerd wordt om rekening te houden met de mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten om tijdig hulpverlening te kunnen bieden ter plaatse van het plangebied en te voorzien in een route voor de vluchtende aanwezigen naar bijvoorbeeld een verzamelplaats.

Daarnaast wordt geadviseerd te voorzien in een toereikende bluswatervoorziening (minimale wateropbrengst van 2000 liter per minuut) met in de directe nabijheid van deze voorziening een opstelplaats voor het brandweervoertuig. Verzocht wordt om dit in goed overleg te doen met een medewerker van de afdeling Preventie, werkgebied 1.

## Hoofdstuk 2: Inspraakreacties

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 3 inspraakreacties ingediend en daarmee ontvankelijk:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3.

De ontvankelijke inspraakreacties zijn hieronder achtereenvolgend samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Reclamant 1	<i>Reactie</i>
In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwoppervlakte opgenomen van 150m <sup>2</sup> , eerder was echter 205 m <sup>2</sup> afgesproken. Verzocht wordt om het plan hierop aan te passen.	Hiermee kan worden ingestemd. In de inspraakreactie is abusievelijk 205 aangegeven in plaats van 250 m <sup>2</sup> . Het bestemmingsplan wordt aangepast.
2. Reclamant 2	
<p><i>a. Horeca</i></p> <p>Horeca op deze locatie is niet wenselijk omdat dit direct concurreert met het fort Werk aan de Korte Uitweg, de diverse kleinschalige initiatieven in de streek (theetuinen, etc) en eventueel toekomstige horeca op fort Honswijk. Aan wat voor horeca wordt hieraan gedacht?</p> <p><i>b. Landwinkel</i></p> <p>Er komt een landwinkel waar onder andere het Linievarken verkocht kan worden. Is het mogelijk om meer concretere afspraken te maken over de invulling van de landwinkel zodat er een samenwerking tot stand komt tussen de uitbaters en de agrariërs uit de directe omgeving? Bij Linielanding viel dit behoorlijk tegen, wellicht dat hier van geleerd kan worden.</p> <p><i>c. Educatie</i></p> <p>De directe link tussen educatie over waterhuishouding en over voedsel wordt niet gezien. Zelf is inspreker bezig met een dergelijk initiatief voor Fort Honswijk, het zou jammer zijn als dat onmogelijk wordt gemaakt omdat hier als iets dergelijks gerealiseerd is. Graag wordt gezien dat bij Lunet aan de Snel de nadruk komt te liggen op het waterverhaal zodat er ruimte overblijft voor initiatieven over voedsel. Daarin wordt zeker mogelijkheden gezien op een</p>	<p>a. Er moet hier gedacht worden aan lichte horeca (1a/b), zie de Staat van horeca-activiteiten, bijlage 1 van de regels. Gedurende de diverse activiteiten die op het Lunet plaatsvinden, moet het mogelijk zijn om daarbij eten en drinken aan te kunnen bieden, maar ook voor toeristen/voorbijgangers die willen genieten van deze mooie locatie. Een dergelijke horecamogelijkheid is van belang voor een haalbare exploitatie. Het is niet de verwachting dat met het mogelijk maken van deze horeca, andere horeca in de streek, ernstige schade wordt aangedaan. De bestemmingsplanregeling zal wat worden aangepast zodat de horecaregeling duidelijker is en het maximum aantal vierkante meters zal worden begrensd.</p> <p>b. In een bestemmingsplan mogen alleen ruimtelijk relevante aspecten geregeld worden. Dit betreft niet een ruimtelijk relevant aspect. Uiteraard kan reclamant contact opnemen met de Stichting Lunet aan de Snel om hierover in overleg te treden.</p> <p>c. Dit betreft een onterechte angst. De educatie die mogelijk wordt gemaakt op deze locatie is vooral gericht op water. Het feit dat er in ieder geval sprake is van educatie op deze locatie, heeft niet het gevolg dat er geen sprake kan zijn van educatie op andere locaties in de omgeving, zoals op Fort Honswijk.</p>

<p>samenwerking met de familie Uijttewaal en het openstellen van diverse boerderijen in de directe omgeving van beide boerderijen.</p>	
<p><b>3. Reclamant 3</b></p>	
<p><i>a. Horeca</i>  Er wordt uitgegaan dat de horeca die mogelijk is ondergeschikt zal zijn net als bij Werk aan de Korte Uitweg.</p> <p><i>b. Intensiteit gebruik</i>  Er zijn zorgen over de intensiteit van het gebruik van het fort, zoals aantal bezoekers en activiteiten. Ook de toename van de verkeersdruk van, naar en in de omgeving van het gebied.</p>	<p>a. Er moet hier gedacht worden aan lichte horeca (1a/b), zie de Staat van horeca-activiteiten, bijlage 1 van de regels. Gedurende de diverse activiteiten die op het Lunet plaatsvinden, moet het mogelijk zijn om daarbij eten en drinken aan te kunnen bieden, maar ook voor toeristen/voorbijgangers die willen genieten van deze mooie locatie. Een dergelijke horecamogelijkheid is van belang voor een haalbare exploitatie. Het is niet de verwachting dat met het mogelijk maken van deze horeca, andere horeca in de streek, ernstige schade wordt aangedaan. De bestemmingsplanregeling zal wat worden aangepast zodat de horecaregeling duidelijker is en het maximum aantal vierkante meters zal worden begrensd.</p> <p>b. Er zijn onderzoeken verricht naar de verkeersgeneratie en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor onder meer de geplande ontwikkeling van Lunet aan de Snel. Hieruit blijkt dat de geplande functies op het Lunet inpasbaar zijn. Nabij Fort Lunet aan de Snel wordt een parkeerterrein beoogd. Vanwege tijd en om budgettaire redenen is ervoor gekozen om dit planologisch te regelen via een aparte omgevingsprocedure en niet via dit bestemmingsplan. Vanaf 8 december 2016 heeft het ontwerpbesluit van de vergunning voor het parkeerterrein ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Verwachting is dat de vergunning begin 2017 verleend kan worden.</p>



### **Hoofdstuk 3: Lijst ambtelijke wijzigingen**

Het plangebied is aan de zuidkant iets groter geworden zodat de brug naar het parkeerterrein en het water daar goed bestemd is. Dit was in het vigerende bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk niet het geval.

## Hoofdstuk 4: Totaal overzicht alle wijzigingen

Naar aanleiding van de reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De toelichting wordt aangepast dat er sprake zal zijn respectering van de bestaande groenstructuur en dat er geen (grootschalige) kap van bomen plaats vindt waarvoor compensatie nodig zou zijn;
- De toelichting wordt geactualiseerd met de herijkte Provinciale Verordening en de Verordening Natuur en Landschap.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Artikel 3.2.1c, het maximum bebouwd oppervlak wordt van 150 m<sup>2</sup> aangepast naar 250 m<sup>2</sup>;
- De horecaregeling in de regels wordt verduidelijkt, het begrip ondergeschikte commerciële zaalverhuur wordt gedefinieerd en er zal een maximum aantal vierkante meters bvo worden opgenomen (613 m<sup>2</sup> bvo).

Naar aanleiding van een ambtelijke wijziging is de volgende wijziging doorgevoerd:

- Het plangebied is aan de zuidzijde iets vergroot.