



Bestemmingsplan "Buitengebied De Bilt Noord-Oost, 1e herziening"

Nota vooroverlegreacties

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Vooroverlegreacties	5
2.1	Provincie Utrecht	5
2.1.1	Landgoed Den Eijk	5
2.1.2	Golfclub De Pan	6
2.1.3	Het Spinnenweb	6
2.2	Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden	8
2.3	Gasunie	8
2.4	Mooisticht	9
2.5	IVN De Bilt	9
2.5.1	Utrechtseweg 18 – Overplaats Den Eijck Landgoed Vollenhove	10
2.5.2	Uitspraak Raad van State	10
2.5.3	Recreatiepark Bospark Bilthoven	12
2.5.4	Golfclub De Pan	15
2.5.5	Berg en Bosch (dienstwoningen)	16
2.5.6	Vissersteeg 20-26, beleid archeologische waarden en Berg en Bosch	16
2.6	Utrechts Landschap	16
2.7	Veiligheidsregio Utrecht	17

1. Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord Oost, 1^e herziening' is in mei 2020 aan twaalf instanties toegezonden in het kader van het vooroverleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De volgende instanties hebben het voorontwerp om april 2020 ontvangen en gereageerd:

1. Provincie Utrecht
2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden
3. Gasunie
4. Mooisticht
5. IVN De Bilt
6. Utrechts Landschap
7. Veiligheidsregio Utrecht
8. Gemeente Zeist

Van de gemeente Zeist is op 24 juni 2020 een e-mailbericht ontvangen, waarin ze aangeven geen opmerkingen te hebben. De reacties van de overige instanties zijn in het volgende hoofdstuk samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

2. Vooroverlegreacties

2.1. Provincie Utrecht

Provincie Utrecht heeft op 16 juli 2020 per e-mailbericht een reactie op het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Verschillende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan zijn achtereenvolgens beoordeeld door de provincie Utrecht.

2.1.1. Landgoed Den Eijk

Samenvatting reactie

Aanpassing van de bestemming Natuur. Deze reparatie is goed doorgevoerd.

Een klein deel van het perceel maakt deel uit van de groene contour. In de toelichting wordt gerefereerd naar de versterking van ruimtelijke kwaliteit die plaatsvindt op de gronden binnen het NNN door omzetting naar Natuur. Dit heeft echter niks te maken met de groene contour. Het gaat hierbij niet om ontwikkeling van rood maar wel om de parkeerplaatsen. Mogelijk is de inrichting in het plan voldoende.

Gemeentelijke reactie

Inderdaad wordt hierbij de doelstellingen van NNN en Groene contour door elkaar gehaald. Het doel van de Groene contour is het realiseren van nieuwe natuur met voldoende kwaliteit. Een middel om tot natuurontwikkeling te komen, is het toestaan van verstedelijking als dat bijdraagt aan het realiseren van natuurdoelstellingen. Verstedelijking is hier niet aan de orde.

Een gedeelte van het parkeerterrein ligt binnen de Groene contour. Voor de hele locatie is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt waar het parkeerterrein onderdeel van uit maakt (zie paragraaf 2.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Dit inrichtingsplan is ook afgestemd met de provincie. Op basis van het inrichtingsplan wordt bijgedragen aan het behoud van de stal en daarmee aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van de overplaats. Daarbij is rekening gehouden met de landschappelijke context, waaronder zichtlijnen. De parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande zalenverhuur.

Gelet hierop is de ligging van de parkeerplaatsen aanvaardbaar en wordt geen strijdigheid gezien met de Groene contour.

De toelichting is op basis van het bovenstaande aangepast.

Conclusie

Paragraaf 2.2.2 onder het kopje 'Groene contour' in de toelichting wordt aangepast.

2.1.2. Golfclub De Pan

Samenvatting reactie

De locatie ligt binnen de NNN. Er wordt verwezen naar een verouderde quick scan. Ook al betreft het een kleine ontwikkeling / aanpassing, gelet op de ligging in het NNN is een 'nee, tenzij onderzoek' wel nodig.

Gemeentelijke reactie

Inmiddels is de behoefte aan een aangepast bouwvlak bij de golfclub niet meer aanwezig. Slechts de uitbreiding van de oppervlakte ondergeschikte horeca blijft onderdeel van deze eerste herziening. In dat licht is een nee, tenzij onderzoek niet meer noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkelingen op golfbaan De Pan zijn uit de eerste herziening gehaald, m.u.v. de uitbreiding van de oppervlakte ondergeschikte horeca

2.1.3. Het Spinnenweb

Samenvatting reactie

De locatie 'het Spinnenweb' maakt onderdeel uit van het NNN en is kennelijk in gebruik als tuin, terwijl dit niet dusdanig is bestemd. Op luchtfoto's van langer geleden is te zien dat de gronden land in gebruik zijn als tuin, maar ook is te zien dat het gebied steeds kaler wordt in de loop van de jaren. Volgens artikel 2.4 lid 2 PRV is het juist de bedoeling dat deze gronden een natuurbestemming krijgen. Toetsing moet plaatsvinden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en dan kun je bestaand gebruik niet meenemen. In de toelichting wordt aangegeven dat het plan leidt tot een afname van bebouwd oppervlak wat positief is voor het NNN-gebied. Dit zou alleen zo zijn als deze schuren al gebouwd mochten worden.

Omdat de locatie is gelegen binnen NNN is het belangrijk om (beter) te motiveren dat de planologisch juridische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke situatie. De gronden worden decennia lang als tuin gebruik en hebben geen natuurbestemming gehad.

Gemeentelijke reactie

Er is hier sprake van een ingewikkelde voorgeschiedenis, die de gemeente noodzaakt om te zoeken naar een redelijke en werkbare oplossing. Daarbij speelt het feitelijke gebruik een rol, maar ook de vigerende bestemming. Daarnaast weegt mee dat de eigenaar Utrechts Landschap de situatie geregeld wil hebben als gewone woningen (zie paragraaf 2.6).

Vigerende bestemming

In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1985, herziening 1994' zijn de gronden rondom te woningen voorzien van de bestemming Woningen met tuinen en Erven. Deze bestemming is in het nu vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied De Bilt Noord Oost' ten onrechte omgezet naar de bestemming Natuur. Deze ommissie wordt door middel van deze eerste herziening gecorrigeerd.

Feitelijk gebruik

De gronden rondom de woningen zijn al sinds lange tijd feitelijk in gebruik zijn als tuin. De gronden zijn nooit ingericht als natuur en hebben altijd als tuin bij de woningen dienst gedaan. De bestemming Tuin doet dan ook recht aan de feitelijk aanwezige situatie.

Bebouwing

Op deze gronden zijn verschillende bouwwerken aanwezig. Voor de bouw van de schuur/dubbele garage bij de woning Vissersteeg 22 is in 1976 reeds een vergunning verleend. De aanwezige bijgebouwen zijn, met uitzondering van de vergunde schuur op het perceel Vissersteeg 22, zonder daartoe benodigde vergunning tot stand gekomen.

Afweging

Hoewel gelegen binnen NNN zijn er meerdere argumenten om toch te kiezen voor een maatwerkoplossing in dit specifieke geval. Het maatwerk bestaat uit het mogelijk maken van een klein bijgebouw per woning onder de voorwaarde van sloop van overige gebouwen. Hiermee wordt het systeem van beloningsplanologie ingezet: door enige ruimte te bieden wordt per saldo kwaliteitswinst geboekt en wordt de feitelijke situatie in NNN verbeterd.

Aanvullend spelen de volgende argumenten een rol voor deze maatwerkoplossing:

- De huidige bebouwing is in een aantal gevallen al erg oud en er is nooit handhavend tegen opgetreden;
- Voor één woning is een vergunning verleend voor 1 schuur/garage. Het is niet onredelijk om ook bij de andere woningen een (klein) bijgebouw toe te staan. Daarbij wegen we ook mee dat vergunningvrij bouwen niet mogelijk is vanwege het ontbreken van een achtererf bij de woningen.
- In verhouding tot de kleine woningen is verdedigbaar dat er ook slechts kleine bijgebouwen worden toegestaan. En dus een minder groot oppervlak dat bij reguliere woningen. Hierbij speelt de aanwijzing als NNN ook een rol.
- Een andere locatie (buiten NNN) voor de bijgebouwen dan nu opgenomen is niet mogelijk. `
- Een mogelijkheid voor een bijgebouw draagt bij aan het behoud van de monumentale status van de woningen.

In het bestemmingsplan is per woning 1 bijgebouw met een oppervlak van maximaal 50 m² toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Nieuwbouw is uitsluitend mogelijk indien op de overige gronden binnen de tuin van de betreffende woning de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

De ecologische inventarisatie wordt op bovenstaande aangepast.



Conclusie

De ecologische inventarisatie voor het Spinnenweb wordt aangepast en verwerkt in het bestemmingsplan.

2.2. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap heeft op 3 juli 2020 in een e-mailbericht een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

Samenvatting reactie

Het hoogheemraadschap adviseert om in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Tuin 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' op te nemen. Het opnemen van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving van 'Artikel 13 Tuin' maakt het mogelijk om water aan te leggen en voorzieningen te treffen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Tuin toegevoegd. De bestemming Tuin is gelegen ter plaatse van de tuinen rondom de woningen aan de Vissersteeg 20 tot en met 26. Voor deze locatie is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Uit de ecologische inventarisatie blijkt dat er vijvers in het plangebied voorkomen, die ook uit ecologisch oogpunt waardevol zijn om te behouden. In dat licht bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde aanpassing.

Conclusie

Aan artikel 13.1 wordt toegevoegd: "b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen."

2.3 Gasunie

Gasunie heeft op 29 mei 2020 in een e-mailbericht een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

Samenvatting reactie

Het ontwerpbestemmingsplan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft kennis genomen van het antwoord van Gasunie.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.4. Mooisticht

Mooisticht heeft op 3 juli 2020 in een brief een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

Samenvatting reactie

Mooisticht heeft geen opvallende afwijkingen of omissies geconstateerd.

Bij de toetsing van de ruimtelijke kwaliteit van een eventueel bouwplan voor alle locaties die in dit bestemmingsplan aan de orde komen, is de door de gemeente De Bilt vastgestelde welstandsnota van toepassing. In de welstandsnota wordt aangegeven welke welstandsniveaus voor de verschillende locaties gelden. De ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan aan bod komen zijn veelal reeds in gang gezet. Ook betreffen het uitbreidingen die in omvang beperkt zijn. Mooisticht ziet geen aanleiding tot het opstellen van aanvullend welstandsbeleid voor de beschreven locaties.

Een aantal van de beschreven ontwikkelingen zijn beschermd onder de monumentenwet. Bij eventuele bouwplannen voor monumenten wordt het plan getoetst aan de redengevende omschrijving bij het monument.

Bij de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingen zoals deze in dit bestemmingsplan beschreven zijn, worden beide bovenstaande toetsingskaders door Mooisticht afdoende geacht. Mooisticht ziet geen aanleiding tot het stellen van aanvullende richtlijnen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft kennis genomen van het antwoord van Mooisticht.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5. IVN De Bilt

IVN De Bilt heeft op 6 juli 2020 in een brief een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven. Verschillende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan zijn achtereenvolgens beoordeeld door de IVN De Bilt.

2.5.1. Utrechtseweg 18 – Overplaats Den Eijck Landgoed Vollenhove

Samenvatting reactie

Voor het parkeren is een inrichtingsplan opgesteld dat als verplichting in de planregels is opgenomen, onder strijdig gebruik. IVN De Bilt vraagt zich af waarom met name het inrichtingsplan niet toch als voorwaardelijke verplichting is opgenomen, hetgeen veelal gebruikelijk is.

Gemeentelijke reactie

Een voorwaardelijke verplichting kan alleen worden opgenomen als er een bevoegdheid binnen het bestemmingplan bestaat voor B&W om die verplichting aan te koppelen. Meestal wordt dit gekoppeld aan een aanvraag omgevingsvergunning bouwen (bouwvergunning). Omdat er geen sprake is van nieuwbouw, is die mogelijkheid niet aanwezig.

Daarom is gekozen voor de regeling onder strijdig gebruik. Dit betreft een regeling, waarbij het gebruik zalenverhuur uitsluitend onder voorgenoemde voorwaarde is toegestaan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5.2. Uitspraak Raad van State

Samenvatting reactie

- a) Ridderhof: IVN De Bilt constateert dat de gemeente op basis van de uitspraak van de Raad van State een aantal wijzigingen voorstelt, die niet alleen van toepassing zijn op De Ridderhof, maar ook op het nabij gelegen terrein van Lage Vuursche/Fort (zoals het schrappen in de planregels van 'bedrijfsmatige exploitatie'). Dit geldt ook voor bepaalde wijzigingen voor andere recreatieterreinen (zoals het aanpassen van de begripsomschrijving wat onder 'permanente bewoning' dient te worden volstaan).
- b) Permanente bewoning: IVN De Bilt geeft aan zich te kunnen vinden in de wijzigingen in de regels met betrekking tot permanente bewoning.
- c) Bedrijfsmatige exploitatie: IVN De Bilt constateert dat het onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige exploitatie van recreatieparken uit het bestemmingsplan is geschrapt. IVN De Bilt vraagt zich af of zo in voldoende mate een bepaalde rechtsbescherming/rechtszekerheid wordt geboden aan de eigenaren van recreatiewoningen. In de praktijk blijkt het nogal uit te maken of een recreatiepark al dan niet-bedrijfsmatig is. Als er sprake is van overname door commerciële bedrijven is er vaak sprake van een totale transformatie/herontwikkeling waarbij vaak niet of nauwelijks rekening wordt gehouden met aanwezige natuur, landschap en cultuurhistorie. IVN De Bilt wenst om duidelijk te beschrijven welke waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie dienen te worden behouden, op basis van een specifiek uitgevoerde analyse en inrichtingsplan.
- d) IVN De Bilt constateert dat op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1993 een maximaal oppervlak van 60 m² per recreatiewoning is toegestaan, maar dit in het ontwerpbestemmingsplan wordt verhoogd naar 70 m². Veel recreatiewoningen op het recreatieterrein de Ridderhof hebben een kleinere vloeroppervlakte, dit bepaalt in belangrijke mate het relatief kleinschalige karakter van

het park, inclusief aanwezige waarden van natuur en landschap. IVN De Bilt vraagt om voor de Ridderhof een maximale oppervlakte van 60 m² te hanteren.

- e) Berg en Bosch (bestemmingsomschrijving 'Maatschappelijk'): IVN De Bilt geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde wijziging dat sprake kan zijn van doeleinden die 'biomedische en/of (i.p.v. dus en) zorg gerelateerd' zijn.

Gemeentelijke reactie

- a) De gemeente bevestigt dat wijzigingen in de begrippenlijst doorwerken in delen van het plangebied waar deze begrippen van toepassing zijn.
- b) De gemeente heeft kennis genomen van deze reactie.
- c) Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet- bedrijfsmatige exploitatie uit het plan verwijderd. Voor recreatiepark Lage Vuursche werd met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – geen bedrijfsmatige exploitatie' niet- bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen toegestaan. Door de Afdeling werd gesteld dat niet deugdelijk is gemotiveerd waarom uitsluitend voor dit park zowel een bedrijfsmatige als een niet-bedrijfsmatige exploitatie werd toegestaan. Er is geen gemeentelijk beleid waarin de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt gesteld noch geboden. De gemeente laat zich niet in met de vraag of een park bedrijfsmatig in beheer en exploitatie is. Ter behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden is dit doel in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie opgenomen. Daaraan gekoppeld is een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden (zie artikel 11.4). Daarmee kunnen ook bij omzetting van een exploitatievorm voldoende voorwaarden wordt gesteld aan het behoud van natuur, landschap en cultuurhistorie. Daarom is ervoor gekozen om het expliciet toestaan van niet-bedrijfsmatige exploitatie uit het plan te schrappen. Recreatiewoningen en kampeermiddelen mogen bedrijfsmatig en niet-bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Op deze manier wordt tevens rekening gehouden met de belangen van de eigenaren van recreatiewoningen, die hun recreatiewoningen en kampeermiddelen niet of nauwelijks bedrijfsmatig exploiteren.
- d) In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de Ridderhof uitsluitend de situatie opgenomen zoals deze gold voor vernietiging van de Raad van State met wijziging van die onderdelen waar de Raad van State uitspraak over heeft gedaan. De Raad van State doet geen uitspraak over de maximaal toegestane oppervlakte per recreatiewoning voor locatie de Ridderhof en de oppervlakte blijft daarom ongewijzigd.
- e) De gemeente heeft kennis genomen van deze reactie.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5.3. Recreatiepark Bospark Bilthoven

Samenvatting reactie

- a) Algemeen: IVN De Bilt constateert dat er voor 249 chalets/stacaravans een verruiming tot 45 m² wordt toegestaan en voor 22 chalets/stacaravans een verruiming tot 55 m². Ook wordt het totaal aantal chalets teruggebracht van 450 naar 396. Tot slot wordt bij chalets de ruimte geboden voor bijgebouwen met een oppervlakte van 7 m² in plaats van 6 m². In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er een totale toename van 93 m² is voor bijbehorende bouwwerken. Onduidelijk is waarop dit is gebaseerd.
- b) Het gebied waar Bospark is gelegen maakt deels deel uit van het NNN en ook van het Landschapsmonument De Biltse Duinen. IVN De Bilt stelt dat de voorgenomen vergroting van de chalets bepaalde effecten heeft op de aanwezige waarden van natuur en landschap en cultuurhistorie.
- c) Natuurwaarden: IVN De Bilt merkt op dat er alleen een soort quickscan flora en fauna is gedaan, zonder onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten. Het valt niet uit te sluiten dat er dassen op het terrein voorkomen of in ieder geval foerageren. Ook zullen er naar verwachting vleermuizen van het gebied gebruik maken.
- d) Er wordt aangegeven dat op het moment vanwege de gewenste verruiming toch bomen worden gekapt, naar het mogelijk voorkomen van beschermde soorten alsnog onderzoek dient te worden gedaan, evenals ontheffing dient te worden aangevraagd. Voor eekhoorns wordt aangegeven dat een dergelijke ontheffing waarschijnlijk wordt verleend aangezien door de kap van de bomen de overeenkomstig de Wet Natuurbescherming vereist 'gunstige staat van instandhouding' niet in gevaar zal komen, hetgeen dan sowieso voor de vleermuis zal gelden. IVN De Bilt geeft aan dat een vleermuis een zogenaamde habitatrichtlijnsoort is waarvoor ontheffing niet zomaar mogelijk is. Het is goed om hiernaar toch een meer gericht en uitgebreider onderzoek te doen. Meer in het algemeen zou het goed zijn als er een algehele ecologische analyse van het terrein had plaatsgevonden.
- e) IVN De Bilt kan zich in de conclusie vinden dat een 'nee, tenzij-onderzoek' niet hoeft te worden uitgevoerd, voor zover er inderdaad geen verruiming/uitbreiding plaatsvindt en dat in planologisch-juridische zin op de juiste wijze in de planherziening wordt verankerd. Als hier wel sprake is van verruiming/uitbreiding dient er wel een 'nee, tenzij-toets' uitgevoerd te worden.
- f) Waarden van landschap en cultuurhistorie: IVN De Bilt stelt de vraag of met het toestaan van de uitbreiding in de planregeling het behoud van de betreffende landschappelijke kwaliteiten in voldoende mate is geborgd. Verder is het overeenkomstig de aanduiding 'Landschapsmonument' en het daarbij van kracht zijnde omgevingsvergunningstelsel verboden zonder omgevingsvergunning gronden te vergraven en ook bomen te kappen. IVN De Bilt stelt de vraag hoe dat in de praktijk wordt gehandhaafd. IVN De Bilt mist een duidelijke toekomstvisie voor dit park, met dus in het bijzonder aandacht voor de aldaar aanwezige waarden. IVN De Bilt verbaast zich dat het college hier nu wel in mee wil gaan gezien haar eerdere standpunt dat zij daar in het geval van Ridderoord niet in mee wilde gaan. IVN De Bilt acht het raadzaam dat samen met een aantal

stakeholders een visie voor het Bospark wordt ontwikkeld om op basis daarvan te bezien wat aan een bepaalde verruiming mogelijk is met respect voor aanwezige waarden.

- g) IVN De Bilt stelt de vraag of er met het vergroten van de ruimte van de chalets geen precedent gaat ontstaan ten aanzien van de overige recreatieparken binnen de gemeente waar chalets voorkomen, waarbij ook van een oppervlakte van 35 m² wordt uitgegaan en die geheel binnen het NNN zijn gelegen. Daarnaast is de vraag wat de verruiming van de grootte van de chalets voor het groene karakter van het recreatiepark als geheel betekent. IVN De Bilt constateert dat het rapport Aanvullend bureauonderzoek ecologie als bijlage bij de Ruimtelijke Onderbouwing Bospark Bilthoven ontbreekt.

Gemeentelijke reactie

- a) In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1985 herz. 1994 is opgenomen dat er per stacaravan één berging mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m². Er mogen niet meer dan 450 stacaravans worden geplaatst. Er mag in totaal maximaal 2.700 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd (450 x 6 m²). In het bestemmingsplan Buitengebied De Bilt Noord-Oost is in artikel 11.2, onder d nagelaten om een bouwregeling op te nemen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij stacaravans/ chalets. Deze regeling is in de voorliggende herziening toegevoegd, waarbij de maximale oppervlaktemaat, in overeenstemming met de recreatiewoningen, op 7 m² wordt gesteld. Het maximaal aantal stacaravans en/of chalets is bijgesteld naar 396 (in het nieuwe bestemmingsplan is abusievelijk 306 stuks opgenomen). Er mag in totaal maximaal 2.793 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd (396 x 7 m²). Hierbij is ook rekening gehouden met de toegestane 3 recreatiewoningen. Ten opzichte van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1985, herz. 1994 is er sprake van een toename van 93 m² in totaal (2.793 m² – 2.700 m²).
- b) Recreatiepark Bospark heeft in gesprekken met de gemeente De Bilt aangegeven dat zij behoefte heeft aan grotere chalets/stacaravans om zo te kunnen voldoen aan de huidige vraag in de markt. De gemeente De Bilt heeft aangegeven dat enige flexibiliteit qua maatvoering begrijpelijk is om ook in de toekomst het park te kunnen exploiteren. De behoefte van de hedendaagse recreant gaat nu eenmaal uit van ruime stacaravans/chalets. Voor onderhavige ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om te toetsen of de verruiming niet leidt tot een aantasting van de waarden in het gebied. Ieder nieuw verzoek om uitbreiding van chalets op recreatieparken in strijd met het bestemmingsplan mogelijk te maken dient afzonderlijk beoordeeld te worden door de gemeente, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanwezige waarden van natuur en landschap en cultuurhistorie.
- c) Per abuis waren de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing voor Bospark niet opgenomen. Dat is nu hersteld, waardoor ook de bijlage Aanvullend bureauonderzoek ecologie nu is opgenomen in de bijlage.
- d) Natuurwaarden: De natuurwaarden en –potenties van het plangebied zijn reeds beoordeeld op basis van een veldonderzoek op 6 mei 2015 en een bureauonderzoek. In 2017 is een aanvullend bureauonderzoek gedaan naar aanleiding van de wetswijziging per 1 januari 2017 (in werking

treding Wet natuurbescherming). De resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

- e) Het plangebied is mogelijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Op het terrein zijn in de bomen geen holtes aangetroffen die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. Het incidenteel kappen van bomen zal niet leiden tot een effect op het foerageergebied en daarmee op de verblijfplaatsen van vleermuizen. In dat geval blijft er voldoende alternatief leefgebied aanwezig. Door de gewenste bestemmingsverruiming om grotere chalets toe te staan zal er geen sprake zijn van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb ten aanzien van deze soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wnb is voor deze soorten niet noodzakelijk.
- f) Een klein onderdeel van het plangebied valt ook binnen de NNN. Het betreft een strook van ca. 50-100 m breed langs de zuidelijke grens van de zuidoostelijke deel van het vakantiepark. Deze strook bestaat volgens het natuurbeheerplan (bron: website provincie Utrecht, mei 2015) uit natuurbeheertype 15.02 Dennen-, eiken en beukenbos en natuurbeheertype 16.01 Droog bos met productie. In deze strook zijn permanente vakantiehuisjes aanwezig en relatief veel verharding. Natuurwaarden zijn beperkt tot enkele bomen (voornamelijk grove dennen) met beperkte ondergroei. Hierdoor is dit onderdeel van de NNN dat binnen plangebied ligt van relatief lage ecologische kwaliteit. Gezien het voorgaande is er geen sprake van significante aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van de NNN als gevolg van de voorgenomen verruiming. De 'nee, tenzij-toets' is opgenomen in artikel 2.4 lid 3 PRV. Ingrepen die niet de wezenlijke kenmerken en waarden significant aantasten zijn toegestaan. In het kader van de bestemmingsplanherziening hoeft geen 'nee, tenzij'-toets uitgevoerd te worden.
- g) Waarden van landschap en cultuurhistorie: Er is een studie verricht naar de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Bospark Bilthoven. Hierbij is eerst gekeken naar het plangebied in de context van 'De Biltse Duinen' als geheel om vervolgens in te zoomen op het plangebied. Uit de analyse en toetsing van de mogelijk effecten komt naar voren dat er geen aantasting te verwachten is van het centraal gelegen zandvlakte Het Duin, omdat de verruiming naar verwachting plaatsvindt op de bestaande bebouwde standplaatsen.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is reeds opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en bescherming van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden met een daaraan gekoppeld stelsel van vergunningen voor werken en werkzaamheden. Daarmee zijn de landschaps- en natuurwaarden voldoende geborgd in de planregels van het bestemmingsplan.

Bij de voorgenomen uitbreiding zal dus via deze regeling in het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De bijlage Aanvullend bureauonderzoek ecologie wordt aan de Ruimtelijke Onderbouwing Bosspark Bilthoven toegevoegd. Voor het overige leidt de reactie niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5.4. Golfclub De Pan

Samenvatting reactie

- a) Uitbreiding horeca clubgebouw: IVN De Bilt heeft geen bezwaren tegen de uitbreiding van horeca, voor zover het niet om zelfstandige horeca gaat. IVN De Bilt merkt op dat de uitbreiding van het clubgebouw is voorzien aan de zijde waar overeenkomstig het Landschappelijk en ecologische advies een kwetsbare vegetatie voorkomt en er dus maatregelen moeten worden genomen om tijdens de bouw deze vegetatie te beschermen. Verder is niet uitgesloten dat er vleermuizen van het hoofdgebouw gebruik maken zodat ook daarna nog een onderzoek wenselijk is.
- b) Verplaatsen beheerderswoning en uitbreiding materialenloods: Door de verplaatsing van de dienstwoning komt deze meer in het midden van het golfterrein te liggen en kan er volgens IVN De Bilt een grotere verstoring uitgaan. IVN De Bilt vraagt zich af of een dergelijke verplaatsing gelet op de ligging in NNN wel wenselijk is. IVN De Bilt stelt dat het goed zou zijn om alsnog een aantal mitigerende maatregelen verplicht worden gesteld om negatieve effecten op het NNN te kunnen voorkomen.

Gemeentelijke reactie

- a) Uitbreiding horeca clubgebouw: In het ontwerpbestemmingsplan is de toegestane omvang van onzelfstandige horeca ter ondersteuning van het sportcomplex op het perceel van de Amersfoortseweg 1 vergroot met 51 m² naar in totaal 210 m². Voor de (voornamelijk interne) verbouwing is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met kwetsbare vegetatie zoals de steenanjer. In de bestemming Sport is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt bepaald dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd en de noodzakelijke maatregelen worden getroffen.
- b) Inmiddels is de behoefte aan een aangepast bouwvlak voor het verplaatsen van de beheerderswoning en de uitbreiding materialenloods bij de golfclub niet meer aanwezig. Slechts de uitbreiding van de oppervlakte ondergeschikte horeca blijft onderdeel van deze eerste herziening.

Conclusie

De ontwikkelingen op golfbaan De Pan zijn uit de eerste herziening gehaald, m.u.v. de uitbreiding van de oppervlakte ondergeschikte horeca

2.5.5. Berg en Bosch (dienstwoningen)

Samenvatting reactie:

IVN De Bilt constateert dat Delta Loyd de bestemming van de 5 van de 7 dienstwoningen zodanig wil wijzigen dat deze als kantoor kunnen worden gebruikt. Door de gemeente wordt aangegeven dat deze dienstwoningen al als zodanig konden worden gebruikt. Wel zal de aanduiding op de verbeelding moeten worden aangepast van 7 naar 2 bedrijfswoningen. IVN De Bilt geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het aanpassen deze aanpassing. IVN De Bilt verbaast zich er wel over dat dit eerst niet mogelijk was, hetgeen ook al door de Raad van State in haar uitspraak van 15 april 2015 is bevestigd.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft kennis genomen van de reactie van IVN De Bilt.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5.6. Vissersteeg 20-26 (Spinnenweb), beleid archeologische waarden en Berg en Bosch

Samenvatting reactie:

IVN De Bilt geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging van 'Natuur' naar 'Tuin', gezien hetgeen uit de 'Ecologische inventarisatie Vissersteeg 20-26 (BügelHajema, 2018' naar voren komt.

IVN De Bilt begrijpt dat een aanpassing van de regeling archeologische waarden heeft plaatsgevonden.

IVN De Bilt geeft aan in te kunnen stemmen met deze aanpassing, gelet op de eerder afgegeven vergunning, waartegen geen bezwaren zijn ingediend door IVN De Bilt.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft kennis genomen van de reacties van IVN De Bilt.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

2.6. Utrechts Landschap

Samenvatting reactie:

De reactie heeft betrekking op de locatie Vissersteeg 20-26 (Spinnenweb), in eigendom bij Utrechts Landschap.

a) In het plan wordt niet het aantal woningen genoemd.

- b) Er is niet ingegaan op het eerder door Utrechts Landschap ingediende voorstel om per woning 100 m² toe te staan. In de bestemming Wonen wordt 70 m² toegestaan per woning en een afwijkingsbevoegdheid maakt 100 m² mogelijk. Utrechts Landschap verzoekt om max 40% van de maximale oppervlakte van de onbebouwde tuin per bouwperceel, tot een maximum van 70 m² gezamenlijk toe te staan en een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om 100 m² toe te staan ten behoeve van een agrarisch getinte hobby ter plaatse van de aanduiding 'bestaande bebouwing'.

Gemeentelijke reactie

- a) Dat is inderdaad een omissie. Hiertoe wordt alsnog een aanduiding op de verbeelding opgenomen dat vier woningen zijn toegestaan.
- b) Er is reeds illegaal gebouwd, er is slechts 1 vergunning verleend. Om in het verlengde van de verleende vergunning voor alle woningen een bijgebouw mogelijk te maken is een maatwerkregeling noodzakelijk. Bij de maatwerkregeling is de omvang van het bijgebouw uit verleende vergunning en de relatie met het monument als uitgangspunt genomen. Zie voor het overige de gemeentelijke reactie op de opmerkingen van de provincie hierover in paragraaf 2.1.3. De afwijkingsbevoegdheid in Wonen ziet op hooibergen in de bestemming Wonen en is hier niet van toepassing. Wel is gebleken dat de regels in de bestemming 'Tuin' aanpassing behoeven om aan te sluiten bij de maatwerkoplossing die is beoogd voor deze locatie.

Conclusie

- a) Het aantal woningen wordt aangeduid op de verbeelding met de 'maximum aantal wooneenheden' = 4.
- b) De regels in de bestemming 'Tuin' worden aangepast. In de bouwregels van de bestemming 'Tuin' wordt opgenomen dat binnen de bestemming 'Tuin' bouwwerken, anders dan 1 bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en erf- en terreinafscheidingen, niet zijn toegestaan. In de specifieke gebruiksregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat het gebruik van een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', slechts is toegestaan onder de voorwaarde van sloop van de bestaande bouwwerken op het bouwperceel waartoe het bijgebouw behoort, met uitzondering van bestaande erf- en terreinafscheidingen.

2.7. Veiligheidsregio Utrecht

Veiligheidsregio Utrecht heeft op 18 juni 2020 in een brief een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven.

Samenvatting reactie

Veiligheidsregio Utrecht stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de kaders van de herziening is er geen aanleiding het aspect externe veiligheid te herzien. In het vigerende bestemmingsplan is het



groepsrisico verantwoord. De herziening zorgt niet voor een significante wijziging van het groepsrisico. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. Veiligheidsregio Utrecht ziet geen aanleiding om de gemeente De Bilt te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft kennis genomen van het antwoord van Veiligheidsregio Utrecht.

Conclusie

De reactie leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.